



2025_CBS_10665 OMV_2025056941 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en heroprichten van sociale woningen en het exploiteren van 18 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Dracenastraat en Veronicastraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025056941) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het slopen en heroprichten van sociale woningen en het exploiteren van 18 warmtepompen
- Adres: Dracenastraat 3-7 en Veronicastraat 2-6, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 155K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Voorliggend bouwproject is gelegen op de hoek van de Dracenastraat en de Veronicastraat in de Bloemekeswijk, een residentiële wijk in het noorden van de stad. De omgeving bestaat voornamelijk uit laag- tot middelhoogbouw met een residentieel karakter.

Er zijn zowel rijwoningen als kleinschalige appartementsgebouwen aanwezig.

De site is gelegen in woongebied en wordt omringd door één- en meergezinswoningen.

Aan de overzijde van de Dracenastraat bevinden zich de sportvelden van het Dracunaplein en de speeltuin van het Jan Yoensplein.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop en herbouw van een sociale meergezinswoning

Te slopen bebouwing

De bestaande bebouwing bestaat uit 17 woonentiteiten in twee aparte volumes met een gedeeld trappenhuis in het linkervolume en buitenpasserelles naar de wooneenheden in het rechter volume.

Het gebouw telt 3 tot 4 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.

Aan de voorgevel van het rechtervolume op de hoek bevindt zich een hoogspanningscabine.

Achteraan ligt een groenruimte met private tuintjes en een dominante naaldboom.

De gebouwen verkeren in slechte staat, kampen met structurele problemen en voldoen niet meer aan de huidige normen voor energie, woonkwaliteit en toegankelijkheid. Omdat renovatie hier geen duurzame kan oplossing bieden, worden de gebouwen gesloopt en wordt een nieuwe sociale meergezinswoning opgericht op het perceel.

Nieuwe sociale meergezinswoning

Projectopzet en ruimtelijke organisatie

Het bouwproject omvat de realisatie van 18 nieuwe sociale woonentiteiten. Het nieuwe gebouw sluit aan op de bestaande voorbouwlijn in de Veronicastraat. Op de hoek wordt de huidige hoogspanningscabine verplaatst van de voorgevel naar de tuinzone aan de Dracenastraat (zie verder 'hoogspanningscabine'). Hierdoor kan de voorgevel op de hoek recht doorgetrokken worden (zie verder 'Openbaar domein').

Aan de zijde van de Dracenastraat wordt het hoofdvolume losgekoppeld van de rechter aanpalende woning. Op het gelijkvloers wordt het perceel afgesloten met een verdiepingshoge tuinmuur, waarin een toegangspoort wordt voorzien. Deze poort ontsluit het binnengebied en biedt toegang tot de gemeenschappelijke inkomzone voor de woonentiteiten op de verdiepingen en tot de fietsenberging.

Het binnengebied wordt ingericht met private tuinen en een gedeelde tuin met een natuurlijke inrichting. De bestaande naaldboom op het terrein blijft behouden.

Bouwhoogte en bouwdiepte

Op de hoek van de Dracenastraat en de Veronicastraat krijgt het gebouw een hoogte van vijf bouwlagen (kroonlijshoogte: 14,78m; nokhoogte: 15,90m). Naarmate het gebouw verder doorloopt in de Veronicastraat, wordt de hoogte afgebouwd tot vier bouwlagen (kroonlijshoogte: 11,66m; nokhoogte: 12,70m), zodat het aansluit bij de bestaande rijwoningen met drie bouwlagen en een hellend dak. Het dak wordt uitgevoerd als een flauw hellend groendak met een hellingsgraad van ongeveer 7,5°. De maximale bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 12,80m.

Inrichting

De sokkel van het gebouw bevat technische ruimtes zoals het tellerlokaal, de afvalberging en een poetsruimte, evenals een fietsenberging met plaats voor 36 fietsen. De gelijkvloerse duplexwoningen beschikken elk over een eigen voordeur aan de straatzijde. De woonentiteiten op de verdiepingen worden ontsloten via buitenpasserelles aan de tuinzijde, die ook dienstdoen als balkon.

Structuur van de woningtypologie binnen het gebouw:

- **Op het gelijkvloers en de eerste verdieping** bevinden zich vier duplexwoningen, waarvan twee met vijf slaapkamers en twee met vier slaapkamers. Daarnaast is er één afzonderlijke woonentiteit met drie slaapkamers.
- **Op de tweede en derde verdieping** worden telkens vijf woonentiteiten voorzien. Elke verdieping omvat één woning met drie slaapkamers, twee woningen met twee slaapkamers en twee woningen met één slaapkamer.
- **Op de vierde verdieping** zijn er drie woonentiteiten: één met één slaapkamer, één met twee slaapkamers en één met drie slaapkamers

Het **binnengebied** bevat zowel private tuinen (27,5- 42,6m²) voor de gelijkvloerse woonentiteiten als een gedeelde groene ruimte (252,9m²) met een natuurlijke inrichting voor alle woonentiteiten.

Materialisatie

De gevels worden afgewerkt in een lichtgeel parement met geglazuurde accenten. In de sokkel worden de portieken van de individuele voordeuren geaccentueerd met donkerblauwe geglazuurde tegels. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in lichtblauw aluminium. De flauw hellende daken worden ingericht als groendaken, de kroonlijst wordt uitgevoerd in architectonisch beton.

Hoogspanningscabine

De bestaande hoogspanningscabine op de hoek van de Dracenastraat en Veronicastraat wordt verplaatst naar de binnentuin van het nieuwbouwproject. Ze wordt visueel afgeschermd door een tuinmuur op de rooilijn. Deze muur krijgt een brede opening met aangepaste fundering voor toekomstige kabeldoorvoeren. Na plaatsing wordt Fluvius eigenaar van de cabine en wordt de opening afgesloten met een hek. Vanuit de binnentuin wordt bijkomende afscherming voorzien in de vorm van een haag.

2/ Openbaar domein- Aanpassing van de rooilijn op de hoek van de Veronicastraat en de Dracenastraat

De bestaande rooilijn op de hoek van de Veronicastraat met de Dracenastraat wordt plaatselijk beperkt aangepast. De huidige rooilijn is afgestemd op de positie van een hoogspanningscabine die wordt gesloopt en verplaatst. De bestaande knik in de rooilijn heeft zo geen functionele waarde meer en zorgt voor een minder heldere perceelsafbakening.

Met deze aanvraag wordt een verfijning van de rooilijn voorgesteld, met als doel de perceelsgrens aan te passen aan de nieuwe bebouwing en deze logischer en consistentere vorm te geven. Concreet wordt de nu overbodige knik op de hoek van de Veronicastraat en de Dracenastraat uit de rooilijn verwijderd.

Door deze aanpassing komt een klein perceelsdeel vrij (oppervlakte: 10,6m² – zie geel gearceerde zone op het plan), dat wordt overgedragen aan het openbaar domein. Dit perceelsdeel kan bij de geplande heraanleg van de openbare weg worden benut als bijkomende groenruimte, wat bijdraagt aan de versterking van de kwaliteit van het openbaar domein.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het exploiteren van 18 warmtepompen.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompunit per wooneenheid met elektrisch vermogen van 4kW per unit en een totaal vermogen van 72kW. klasse 3 Nieuw	72 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 08/07/2021 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van een boom.
(OMV_2021081630)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 29/06/1965 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een gebouw. (KW D-12-65)

* Op 29/06/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 17 appartementen.
(Litt. D-37-80)

* Op 16/06/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hoogspanningscabine. (1981/659)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 4 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend.

De wijziging betreft een verduidelijking en/of aanpassing van de positie van de geothermische boringen zodat ze geen conflict vormen met de bestaande bomen. Er worden ook geen nieuwe bomen voorzien in de directe zone van deze boringen en er is geen overlap meer met de voorziene hemelwaterputten.

De arcering van de terrassen van de gelijkvloerse units werd bijgestuurd (overeenkomstig grondplan) om verwarring met de padenstructuur te vermijden.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 7 augustus 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 juli 2025 onder ref. 5000104618:

Wij hebben een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen

aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 juli 2025 onder ref. 072553-003/PV/2025:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 2 juli 2025:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken | wyre

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 15 juli 2025 onder ref. JMS 653985

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in de vergunning:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

5/ Geen tijdig advies van Adviesverleners voor Ivago. De adviesvraag is verstuurd op 2 juli 2025. Op 21 augustus 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

6/ Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 31 juli 2025 onder ref. AD-25-713.

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor dit nieuwbouwproject met in totaal 18 wooneenheden en het exploiteren van 18 warmtepompen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER

(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:
Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel
- bestaande aansluiting dient te worden herbruikt bij verbouwing / nieuwbouw na sloop bestaande bebouwing

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de sloop van bestaande gebouwen en het heroprichten van sociale wooneenheden

De terreinen zijn eigendom van Thuispunt Gent en worden ook uitgebaat door Thuispunt Gent. Volgens de aanvraag betreft het een perceel dat in huidige toestand bebouwd is met 17 verouderde woongelegenheden, bestaande uit meerdere aaneengeschakelde woonblokken. Echter volgens overzicht van de kadastrale percelen betreft het inderdaad 1 perceel.

Het nieuwbouwproject met 18 wooneenheden wordt voornamelijk gericht langsheen de Veronicastraat. Langsheen Dracenastraat wordt gebouw losgekoppeld van de buur zodat meer groen en openheid kan voorzien worden. Er wordt wel nog een lage tuinmuur voorzien voor afscheiding van privaat met openbaar.

De aanvraag voorziet een wijziging van de rooilijn, maar dit heeft geen invloed op het hemelwaterverhaal (GSVH 2023)

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

- *Algemeen is de regel dat bestaande aansluitingen dienen herbruikt te worden. men is gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.*

*Volgens bijgevoegd **rioleringsplan** stellen we volgende vast inzake het private DWA-stelsel. Er wordt een septische put van 20 000L. voorzien. Het aantal aangesloten IE's is niet vermeld.*

Gelieve op de plannen aantal IE's te vermelden alsook de dimensionering van de put volgens bovenstaande wetgeving. Indien nodig dient de grootte van de put te worden aangepast.

De overloop van septische putten sluit aan op de openbare riolering. Hierbij wordt een peil "o.buis 7.50" vermeld. Verdere wordt als aansluitpeil in de straat vermeld "bovenzijde buis openbare riolering 7.22 mTAW).

*Volgens onze gegevens is dit niet correct. Het maaiveldpeil in de straat bedraagt in het midden ongeveer 8.26mTAW, waarbij BOK van de leiding 6.59mTAW bedraagt. Rekening houden met diameter van de leiding (dia 600 mm) en dikte van de buis (0.07m) bekomen we een buiten bovenpeil van de riolering van ongeveer 7.26mTAW, Dit is dus hoger van vermeld peil op de plannen (7.22). Hieruit blijkt dat de voorgestelde aansluiting **mogelijks niet kan.***

Deze gegevens worden informatief vermeld en dienen steeds ter plaatse eerst te worden nagemeten en geverifieerd voor de start van de bouwwerken.

Bij herbruik van bestaande aansluiting is de bestaande diepte bepalend voor ontwerp van private stelsel. Bij nieuwe aansluiting dient deze eerst aangevraagd te worden voor de start van de woningbouw zodat private stelsel kan aangepast worden aan de uitgevoerde nieuwe aansluiting.

Volgens bijgevoegd rioleringsplan stellen we volgende vast inzake het private RWA-stelsel. De samenvoeging van de controle putten wordt voorzien binnen het terrein en aan de grens openbaar/privaat wordt een "stop" voorzien op het RWA-stelsel. Dit is niet correct.

Voor een correct aansluiting verwijzen we naar bijzonder waterverkoopreglement: beide afvalstromen dienen afzonderlijk tot aan de grens privaat openbaar gebracht te worden. Hier dienen de nodige huisaansluitputjes te worden voorzien. Pas op openbaar domein worden ze samengebracht tot 1 aansluiting op de gemengde riolering in de straat.

- Hemelwaterputten, infiltratievoorziening en Bronmaatregelen (grondwatermetingen en infiltratie) -Zie 6. Waterparagraaf

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd:

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgend punt:

Artikel 5.4 stelt dat er voor sociale woningen 1 fietsparkeerplaats per slaapkamer dient voorzien te worden.

Deze meergezinswoning telt 18 woonentiteiten met in totaal 45 slaapkamers.

Er dienen zodoende 45 fietsparkeerplaatsen voorzien te worden.

Toetsing: Er worden **36 plaatsen voorzien**, waarvan 3 voor buitenmaatse fietsen.

Er moeten bijgevolg 9 extra fietsparkeerplaatsen voorzien worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. (zie ook 9. Omgevingstoets- Mobiliteitstoets)

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid:

Het project voorziet in integrale toegankelijkheid van de wooneenheden en voldoet aan de geldende verordening hieromtrent. Alle wooneenheden zijn rolstoelbezoekbaar. Voor de grondgebonden woningen wordt dit hoofdzakelijk gerealiseerd via een rechtstreekse toegang vanaf de straat. De woningen vanaf de derde bouwlaag zijn vlot bereikbaar via een lift en buitenpasserelles, die een drempelloze toegang tot voorbij de voordeur garanderen.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

Hemelwaterputten

Alle regenwater afkomstig van de daken (537,31m²) wordt opgevangen en afgevoerd naar de regenwaterputten. Er worden 3 regenwaterputten voorzien voor de nieuwbouw: 2 van 20.000l en 1 van 15.000l wat een totale capaciteit oplevert van 55.000l. Het regenwater wordt gebruikt voor het spoelen van de toiletten, voor de wasmachines en voor het irrigeren van planten.

Farys wijst er in zijn advies op dat *de aanduiding van herbruik van de hemelwaterputten ontbreekt op de plannen.*

Verhardingen

De -strik noodzakelijke- verhardingen krijgen een minimale helling (ca. 2%) waarbij hemelwater afvoert naar de omliggende groenaanleg. Dit principe wordt ook toegepast op het padennetwerk binnen de gedeelde tuin.

De grondgebonden wooneenheden beschikken over een (deels overdekt) terras. Het hemelwater dat hierop terechtkomt, wordt afgevoerd naar de omliggende groene zones.

Infiltratievoorziening

Het hemelwater van de verhardingen hoeft niet afgevoerd te worden naar een aparte infiltratievoorziening, aangezien het infiltreert in de omliggende groenzones. Enkel de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening, conform de regelgeving. Er wordt gekozen voor een ruim bemeten wadi in de gemeenschappelijke binnentuin, met een buffervolume van 3.000 liter en een infiltratie-oppervlakte van 30 m².

Uit het **advies van Farys** blijkt echter dat

- de positionering van de infiltratievoorziening en de overloop niet correct voorzien wordt:
‘Volgens technisch achtergronddocument van de GSVH2023 mag de overloop van de infiltratievoorziening maximaal 0.30m onder maaiveldpeil voorzien worden. Hieraan is niet voldaan. Ook wordt de infiltratievoorziening heel diep voorzien, nl 1m, dit wordt best vermeden. Talud van 20° is ook heel steil naar veiligheid.’
- volgende gegevens ontbreken voor de infiltratievoorziening op het rioleringsplan:
 - lengte van de wadi op bodemniveau
 - breedte van de wadi op bodemniveau
 - lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
 - breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau

Een dwarsdoorsneden wordt best toegevoegd voor de duidelijkheid inzake berekening van infiltratievolume en infiltratieoppervlakte.

Gezien de ontbrekende gegevens is het onmogelijk de berekende infiltratievolume en infiltratieoppervlakte te verifiëren.

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn juist voldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als

inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen.

De gemeten grondwaterstanden zijn ook omgerekend naar mTAW. Volgens terrein doorsnede T_N_01 bedraagt peil van de infiltratievoorziening 7.50mTAW, dit is boven de hoogste gemeten grondwaterstand. Dit is dus aanvaardbaar.

Infiltratie:

De uitgevoerde infiltratiemethoden zijn niet conform de richtlijnen:

- het is niet duidelijk hoelang er voorverzadigd is bij de proeven: zou algemeen tussen 1 à 2 u zijn, niet per proef vermeld*
- Grafiek ontbreekt bij de proeven*

De uitgevoerde infiltratieproeven I4 is ter hoogte van de toekomstige infiltratiezone uitgevoerd: Volgens de metingen zou een goede infiltratie moeten mogelijk zijn.

Indien er infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, moet er tijdens de werffase op toegezien worden dat er ter hoogte van deze locatie geen belasting is van zwaar verkeer/materiaal.

Opmaak van een werfplan dient te worden toegevoegd aan dossier met vermelding verboden stockage materialen op de plaats.

Opmerkingen:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Groen

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

De grote naaldboom die zich op het terrein bevindt, zal behouden blijven. Om de boom tijdens de uitvoering van de werken adequaat te beschermen, dienen er voorafgaand aan de afbraakwerken specifieke maatregelen genomen te worden. Zo moet er minstens een werfhek geplaatst worden op een afstand van minimaal twee meter van de stam.

Daarnaast moet er een erkende boomdeskundige (ETW'er) worden aangesteld om de toestand van de boom te evalueren en bijkomende beschermingsmaatregelen te adviseren. Deze maatregelen dienen integraal uitgevoerd te worden zoals voorgeschreven in het verslag van de deskundige.

Aangezien er onder de kruin van de te behouden boom een pad en terras worden aangelegd, en er zich tevens een verticale verbindingsbuis van het geogrid onder de kruin bevindt, kunnen bijkomende technische ingrepen noodzakelijk zijn. Dit kan onder meer een aangepaste opbouw van het pad en terras inhouden, evenals een mogelijke verlegging van de geogrid-buis.

Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op

een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de wijziging van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van **25 november 2025**. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 juli 2025 tot en met 6 augustus 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Architecturale kwaliteit en inpassing in/impact op de omgeving

Het ontwerp getuigt van een verfijnde benadering. Verticale raampartijen en textuurverschillen zorgen voor een dynamisch gevelbeeld dat visueel aansluit bij de schaal en het karakter van de Bloemekenswijk. De materiaalkeuze – lichtgele gevelsteen met geglazuurde accenten, lichtblauw aluminium schrijnwerk en donkerblauwe tegels in de sokkel – geeft het gebouw een eigentijdse uitstraling. De trapsgewijze afbouw van vijf naar vier bouwlagen sluit aan bij de bestaande bebouwing en respecteert de schaal van de omgeving. De flauw hellende groendaken en de architectonische betonnen kroonlijst zorgen voor een kwalitatieve afwerking en dragen bij aan de duurzaamheid van het geheel.

De **ruimtelijke impact** van het project is positief. Door de verplaatsing van de hoogspanningscabine naar de tuinzone en de verfijning van de rooilijn wordt een overbodige knik verwijderd, wat leidt tot een heldere en logische perceelsafbakening. Hierdoor komt een perceelsdeel van 10,6 m² vrij dat wordt overgedragen aan het openbaar domein en kan worden ingericht als bijkomende groenruimte. Dit versterkt de kwaliteit van het openbaar domein en draagt bij aan de vergroening van de wijk. De visuele openheid tussen straat en binnentuin bevordert bovendien de sociale cohesie en veiligheidsbeleving in de buurt.

Woonkwaliteit

Het project biedt een gevarieerd aanbod van sociale woonentiteiten, gaande van één- tot vijf-slaapkamerwoningen, waardoor het inspeelt op diverse woonnoden binnen de wijk. In tegenstelling tot de bestaande bebouwing wordt het nieuwe volume losgekoppeld van de aanpalende buur, wat zorgt voor meer licht, lucht en openheid in het binnengebied. Een lage tuinmuur met een strategische opening versterkt het visuele contact en de sociale controle tussen straat en binnentuin, en creëert een directe relatie met het Dracunaplein. De combinatie van private buitenruimtes en een gedeelde groene tuin draagt bij aan het wooncomfort en de leefbaarheid. Bovendien worden de gelijkvloerse duplexwoningen voorzien van een eigen

voordeur aan de straatzijde, wat het gevoel van woonidentiteit en directe toegang versterkt. De integratie van een ruime fietsenstalling en een parkeeroplossing via het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent onderstreept de aandacht voor duurzame mobiliteit.

Mobiliteitstoets

Het project is gelegen op de grens van de groene en gele parkeerzone in Gent en geniet van een goede ontsluiting voor duurzame mobiliteit. De locatie is vlot bereikbaar te voet en met de fiets, onder meer via een conflictvrije route over de Gaardeniersbrug, op slechts 1,2 km van het stadscentrum. Ook het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd, met bushaltes van lijn 5a in de directe omgeving en vlotte verbindingen naar Wondelgem station en het centrum. De treinstations Gent-Dampoort en Gent-Sint-Pieters liggen respectievelijk op 3,5 km en 5 km afstand. Voor gemotoriseerd verkeer is de R4 bereikbaar via de Morekstraat en Evergemsteenweg op 2,8 km, al kan lokale verkeersdrukke optreden. Daarnaast zijn er meerdere deelwagens beschikbaar op wandelafstand, wat de multimodale bereikbaarheid versterkt.

Het project voorziet in 36 fietsparkeerplaatsen, waarvan 3 geschikt zijn voor buitenmaatse fietsen. Dit ligt onder de vereiste 45 plaatsen voor bewoners volgens de stedelijke richtlijnen. Bovendien dient de tussenruimte voor buitenmaatse fietsen vergroot te worden tot minstens 1,40 meter, en moet bij een tussenafstand van 50 cm tussen standaardfietsen een hoog-laag systeem toegepast worden. Er worden dan ook **bijzondere voorwaarden** opgelegd om de fietsvoorzieningen conform te maken.

Voor autoparkeren geldt dat het project onder de drempelwaarde voor sociale woningbouw blijft, waardoor er geen verplichting is om parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Wel is er een overeenkomst met het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent, waardoor bewoners desgewenst een parkeerplaats kunnen huren in de nabijgelegen parking 'Het Getouw'.

Bijzondere voorwaarden:

- Er moeten **minstens 45** fietsparkeerplaatsenvoorzien worden (eventueel via dubbellaags systeem)
- De tussenruimte voor buitenmaatse fietsen moet vergroot worden tot min.1,40m;
- Indien de 50cm tussenafstand behouden blijft dan moet er voor de standaardfietsen een 'hoog-laag systeem' gebruikt worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect geluid

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Asbestverwijderingswerken

In het sloopopvolgingsplan werden, deels na analyses, asbesthoudende toepassingen opgenomen. De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Bij de afbraakwerken dient dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen.

Hierbij is extra aandacht nodig voor de aanwezige asbesttoepassingen die volgens de inventaris dienen te worden verwijderd onder hermetische zone. Dergelijke werken mogen uitsluitend door een erkende asbestverwijderaar worden uitgevoerd.

Verder werd voor een aantal toepassingen aangegeven dat deze dienen te worden onderzocht voorafgaand aan de sloopwerken.

Volgende **bijzondere voorwaarden** worden opgenomen:

- 15 kalenderdagen voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk. Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in het sloopopvolgingsplan werd aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.
- De sloopwerken kunnen pas starten nadat de nog niet bemonsterde asbestverdachte toepassingen (zie sloopopvolgingsplan) werden onderzocht door middel van een monstername.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag gunstig.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompunit per wooneenheid met elektrisch vermogen van 4kW per unit en een totaal vermogen van 72kW. Nieuw	72 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025056941 _Dracenastraat-Veronicastraat_gemeenteraadsbesluit 25 nov 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025056941 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen en heroprichten van sociale woningen en het exploiteren van 18 warmtepompen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Dracenastraat 3-7 en Veronicastraat 2-6, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompunit per wooneenheid met elektrisch vermogen van 4kW per unit en een totaal vermogen van 72kW. Nieuw	72 kW

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 juli 2025 met kenmerk 5000104618

- **De brandweervoorschriften** afgeleverd op 3 juli 2025 met kenmerk 072553-003/PV/2025 moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 2 juli 2025 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van **Proximus** afgeleverd op 15 juli 2025 met kenmerk JMS 653985 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van **Farys** afgeleverd op 31 juli 2025 met kenmerk AD-25-713 moet strikt nageleefd worden.

Fietsparkeerplaatsen

- Er moeten **minstens 45** fietsparkeerplaatsen voorzien worden (eventueel via dubbellaags systeem)
- De tussenruimte voor buitenmaatse fietsen moet vergroot worden tot min.1,40m;
- Indien de 50cm tussenafstand behouden blijft dan moet er een 'hoog-laag systeem' gebruikt worden.

Behoud en bescherming van de aanwezige naaldboom tijdens de werken

- Een erkende boomdeskundige (ETW'er) wordt aangesteld om de nodige beschermingsmaatregelen te bepalen.
- De voorgeschreven maatregelen uit het verslag van de boomdeskundige worden volledig uitgevoerd, waaronder minstens het plaatsen van een werfhok op 2m van de stam.
- Technische aanpassingen aan de aanleg van het pad, terras en geogrid-buis worden doorgevoerd indien nodig, om schade aan de boomwortels en de kruinzone te vermijden.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpasssen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit

De 6 bestaande opritten zijn te verwijderen door de Stad, zie opmerkingen.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leiding naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Asbestverwijderingswerken

- 15 kalenderdagen voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk. Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in het sloopopvolgingsplan werd aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.

- De sloopwerken kunnen pas starten nadat de nog niet bemonsterde asbestverdachte toepassingen (zie sloopopvolgingsplan) werden onderzocht door middel van een monsternamen.

Geluid

Het specifieke geluid van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlare II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigatie.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Voor het wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

De straatnaamborden die op de gevel bevestigd zijn, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf opritten op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Asbestverwijdering

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlare II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

- maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden verminderd en voorkomen;
- toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen;
- asbestverdachte toepassingen die nog niet werden geanalyseerd (en niet zijn opgenomen in het sloopopvolgingsplan) dienen als asbesthoudend te worden behandeld;
- de werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

MILIEU

* Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

* Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd

conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_10665 - OMV_2025056941 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en heroprichten van sociale woningen en het exploiteren van 18 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Dracenastraat en Veronicastraat, 9000 Gent - Vergunning

2025_GR_00964 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025056941 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en heroprichten van sociale woningen en het exploiteren van 18 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Dracenastraat en Veronicastraat, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazoui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mislplon; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Geert Debel namens THUISPUNT GENT BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Dracenastraat 3-7 en Veronicastraat 2-6 kadastraal gekend als afdeling 10

sectie K nr. 155K.

Deze aanvraag werd op 04/06/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 02/07/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 4 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 7 augustus 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Beschrijving aanvraag:

Op de hoek van de Dracenastraat en de Veronicastraat wordt een bestaande sociale meergezinswoning gesloopt en vervangen door een nieuwbouwproject met sociale meergezinswoningen. In het kader van deze herontwikkeling wordt de bestaande hoogspanningscabine, die zich momenteel op de hoek van het perceel bevindt, verplaatst naar de binnentuin van het nieuwe project.

Na de verplaatsing van de hoogspanningscabine kan de rooilijn op deze hoek worden uitgezuiverd. De huidige rooilijn volgt immers de positie van de te slopen hoogspanningscabine, waardoor er een knik in de perceelsgrens ontstaat die na de verplaatsing geen functionele waarde meer heeft en de perceelsafbakening onnodig complex maakt.

Met deze aanvraag wordt daarom een verfijning van de rooilijn voorgesteld, zodat de perceelsgrens beter aansluit bij de nieuwe situatie en een logischer, meer consistente vorm krijgt. Concreet betekent dit dat de overbodige knik op de hoek van de Veronicastraat en de Dracenastraat uit de rooilijn wordt verwijderd.

Door deze aanpassing komt een klein perceelsdeel vrij (oppervlakte: 10,6 m² – zie geel gearceerde zone op het bijgevoegde plan), dat zal worden overgedragen aan het openbaar domein. Dit perceelsdeel kan bij de geplande heraanleg van de openbare weg worden ingericht als bijkomende groenruimte, wat bijdraagt aan de versterking van de kwaliteit van het openbaar domein

Dit dossier betreft lot 1 van het rooilijnplan dat werd toegevoegd aan deze vergunningsaanvraag. Het rooilijnplan omvat twee kleine aanpassingen. Dit besluit heeft uitsluitend betrekking op de wijziging van de rooilijn aan de noordzijde van de kruising Dracenastraat-Veronicastraat. De aanpassing aan de andere hoek (loten 2,3 en 4) wordt behandeld in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de geplande nieuwbouw op die locatie (OMV_2025056612).

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 juli 2025 tot 6 augustus 2025.

Resultaat : geen bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de

standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Door het verplaatsen van de hoogspanningscabine kan de rooilijn worden uitgezuiverd en wordt een overbodige knik verwijderd. Het vrijgekomen perceelsdeel (10,6 m²) wordt toegevoegd aan het openbaar domein en zal bij heraanleg van de openbare weg worden ingericht als bijkomende groenruimte. Deze aanpassing verbetert de verkeersveiligheid, zorgt voor een logische perceelsafbakening en ondersteunt de doelstellingen van het decreet gemeentewegen, met aandacht voor zachte mobiliteit, samenhang en toegankelijkheid van het wegennet.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2326 VK - AV_Rooiijnplan Veronicastraat - Kriekelaarstraat.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2025056941 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed voor de noordzijde van het kruispunt Dracenastraat-Veronicastraat.

 Elektronisch ondertekend op
27/11/2025 om 14:13:19 (GMT+01:00)
door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur, bij delegatie (zie
www.stad.gent/handtekendelegatie)

 Elektronisch ondertekend op
27/11/2025 om 10:20:12 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00964 - De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025056941 K -
aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en heroprichten van sociale woningen en het
exploiteren van 18 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Dracenastraat en
Veronicastraat, 9000 Gent

GENT, 10e AFDELING / GENT, SECTIE K
PERCEELNUMMER: DEEL VAN 155k en
127 exp. n,p,r,s,t,v,w,x,y,z,a2 t.e.m. h2

DATUM: 10/04/2025

SCHAAL: 1/250

ONDERGETEKENDE
LANDMETER-EXPERT

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR
DE ONDERGETEKENDE DIRECTEUR

LODE FONCK

ILSE VERSCHOORE

DATUM	PLANNR	OMSCHRIJVING
10/04/2025		PV van opmeting en splitsing

LOCATIE
V:\Projectbureau Ruimte\Landmeetce\Technisch Straten\K\Kriekelaarstraat\007Tekening

PROJECTBUREAU RUIMTE, WOODROW WILSONPLEIN 1 - 9000 GENT

Coördinatenlijst (Lambert 72)

Nr	X	Y	Category
1	104074.10	196333.77	niet gematiseerd
2	104083.28	196305.00	niet gematiseerd
3	104083.28	196305.00	niet gematiseerd
4	104083.28	196305.00	niet gematiseerd
5	104095.31	196259.59	niet gematiseerd
6	104099.91	196291.78	niet gematiseerd
7	104100.72	196293.07	niet gematiseerd
8	104098.95	196292.75	niet gematiseerd
9	104114.93	196316.38	niet gematiseerd
10	104114.93	196316.38	niet gematiseerd
11	104096.47	196260.69	niet gematiseerd
12	104098.60	196259.37	niet gematiseerd
13	104096.94	196259.00	niet gematiseerd
14	104088.91	196246.28	niet gematiseerd
15	104088.91	196246.28	niet gematiseerd
16	104183.81	196205.47	niet gematiseerd
17	104183.18	196204.46	niet gematiseerd
18	104178.80	196197.53	niet gematiseerd
19	104177.18	196194.96	niet gematiseerd
20	104177.18	196194.96	niet gematiseerd
21	104176.35	196195.03	niet gematiseerd
22	104166.86	196184.13	niet gematiseerd

Op 28/11/2024 is ondergetekende, Lode Fonck, landmeten-expert voor de Stad Gent, beëdigd voor de Rekenbank van Eerste Aanleg te OUDENAARDE (KAD 150016), overgegaan tot het opmeten en splitsen percelen grond, gelegen te Kriekelaarstraat en Veronicastraat z/n - 9000 Gent, kadastraal bekend als 'Gent, 10e afdeling, sectie K, deel van perceelnr. 155k en 127n,p,r,t,s,t,v,w,x,y,z, a2 t.e.m h2. Alle grenslijnen verlopen volgens de maten en aanduidingen van bijgaand plan.

Bij de opmaak van het plan werd rekening gehouden met:

- bestaande toestand
- ontwerpplan Thuispunt Gent - TM Murmuur

Volgende loten werden afgesplitst:
LOT 1: deel van perceel 155k, bij OD te voegen: omsloten door de veelhoek met punten 2 t.e.m. 7, met een gemeten oppervlakte van 10.6m²
LOT 2: deel van 127n en p, bij OD te voegen: omsloten door veelhoek met punten 9 t.e.m. 13, met een gemeten oppervlakte van 21.0m²

LOT 3: deel van perceel 12/eZ, bij OD te voegen:
omsloten door veelhoek met punten 14 t.e.m. 16, met
een gemeten oppervlakte van 0.3m²

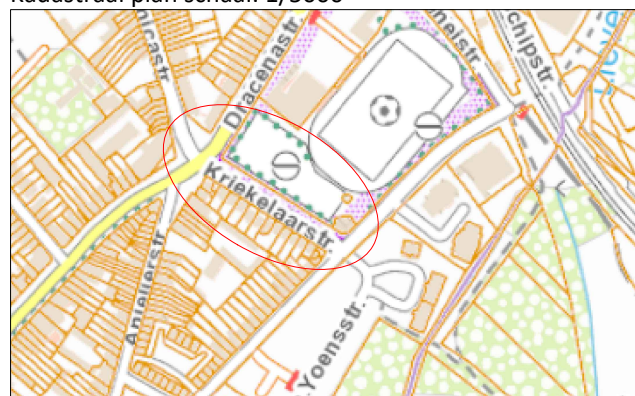
LOT 4: deel van openbaar domein, te desaffacteren:
omsloten door veelhoek met punten 17 t.e.m. 20, met
een gemeten oppervlakte van 1.3m²

Afstanden-beschrijving grenzen

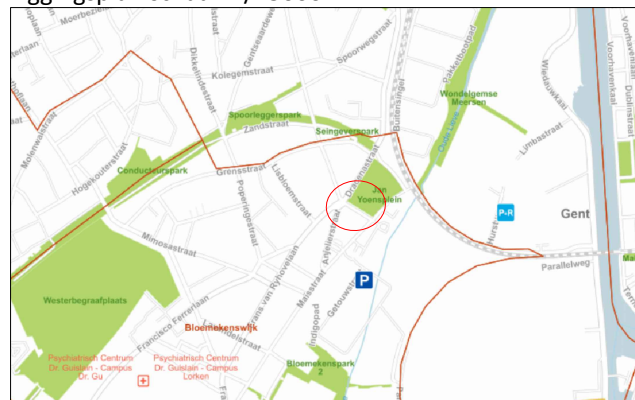
lijn	afstand (m)	
1-2	28.30	
2-3	0.31	
3-4	15.64	
4-5	5.40	
5-6	1.52	
6-7	boog 2.02	R1.20
7-2	19.89	
6-8	27.30	
9-10	16.09	
10-11	2.50	
11-12	boog 1.89	R1.20
12-13	15.04	
13-9	1.26	
11-14	99.63	
14-15	1.20	
15-16	1.19	
16-14	boog 1.89	R1.20
16-17	8.20	
17-18	3.04	
18-19	0.53	
19-20	0.65	
20-17	3.51	
19-21	14.43	

beschrijving nieuwe gevel	omsloten door verloop met punt 17 een gemeten oppervlakte van 1.3m ²
niet gematerialiseerd	Beschrijving van de grenzen:
niet gematerialiseerd	geen enkel punt werd gematerialiseerd,
niet gematerialiseerd	tenzij anders vermeld.

Kadastraal plan schaal: 1/5000



Liggingsplan schaal: 1/25000



Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
De adjunct-algemeen directeur De voorzitter van de gemeenteraad
Stad Gent en OCMW Gent

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van tot.....

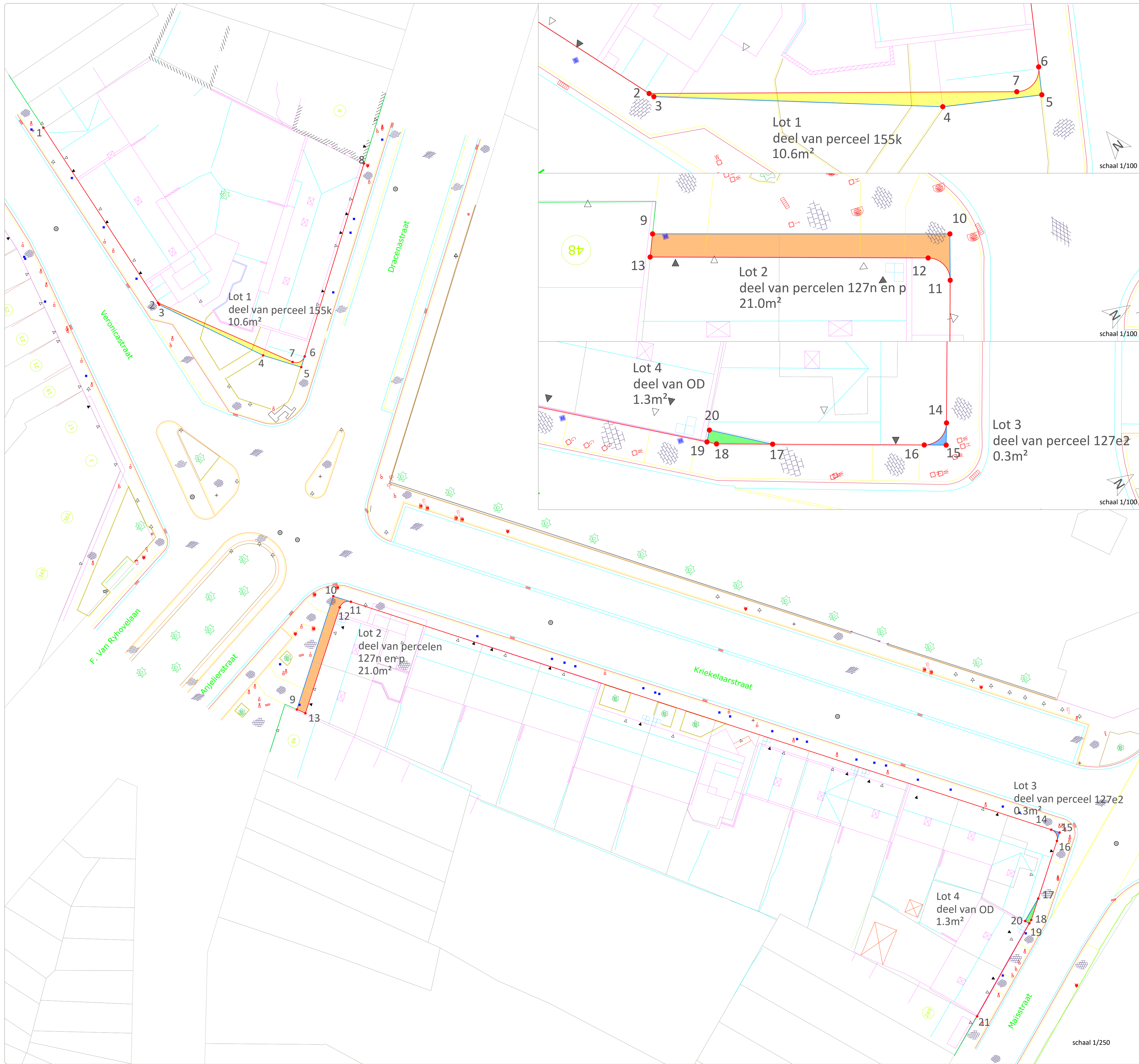
De adjunct-algemeen directeur
Stad Gent en OCMW Gent

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
De adjunct-algemeen directeur De voorzitter van de gemeenteraad
Stad Gent en OCMW Gent

Publicatie Staatsblad op

LEGENDE

	Referentiepunt	Afsluiting muur
	Hoogtepunt	Afsluiting metaal
	Gebouw dorpelpcil	Afsluiting gladde draad
	Garage dorpelpcil	Afsluiting hout
	Paal verlichting	Afsluiting beton
	Paal Diverse	Afsluiting hout - gladde draad
	Straatkap Water	Haag
	Straatkap Gas	Rooilijn - nieuw
	Straatkap Electriciteit	Rooilijn - feitelijk - af te schaffen
	Straatkap Telefoon	Rooilijn - feitelijk - te behouden
	Brandkraan	
	Plaatsnaambord	
	Openbare vuilnisbak	
	Cirkelvormig deksel	
	Huisaansluiting	
	Laadpaal	
	Parkeerautomaat	
	Kast Electriciteit	
	Straatkolk dwars	
	Verkeersteken	
	Signalisatiepaal openbaar vervoer	
	Verharding KWS	
	Verharding kasseien	
	Verharding betonstraatstenen	
	Verharding betongtegels	
	Loofboom (Ø >= 15 cm)	
	Loofboom (Ø <= 15 cm)	



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025056941

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_VERONICA_G_B_01.pdf	hUL0dARdm5YP4y9+wGwbtA==
BA_VERONICA_G_B_02.pdf	xGozR+ezesQabodyBmAHOQ==
BA_VERONICA_G_B_03.pdf	tTeoORFv5FZ0xyGhOgJh0w==
BA_VERONICA_G_B_04.pdf	z/lqblb4skwugp1MxV0cWA==
BA_VERONICA_G_N_01.pdf	/vMWdAxuePN44bdemEjU4A==
BA_VERONICA_G_N_02.pdf	y6RoSr5bauQJEZsb9ETu2Q==
BA_VERONICA_G_N_03.pdf	hwcJiagqCF/mFMF+g6U0/w==
BA_VERONICA_I_B_00.pdf	g/UmhDUQlse3SinLSkDojQ==
BA_VERONICA_I_N_00.pdf	1vgz7i7+iWfulv+QMXil8w==
BA_VERONICA_L_B_00.pdf	npNh0vWt4xT63/6eGGyyhg==
BA_VERONICA_L_N_00.pdf	YQyNYcXsPofiyPSpRTrZTg==
BA_VERONICA_P_B_01.pdf	SZx834li/pvH/fuvlrBpJA==
BA_VERONICA_P_B_00.pdf	pqHU8kucwPsGDHylvWBk6A==
BA_VERONICA_P_B_01.pdf	/7p1GoOKlr1gjKGCQMLzTg==
BA_VERONICA_P_B_02.pdf	YfmpGU3agZomp/gGBMw86w==
BA_VERONICA_P_B_03.pdf	Y551tvYsrwv2iRildXSgkQ==
BA_VERONICA_P_B_04.pdf	OPxFxsbxhA/MUgxfmnr5qw==
BA_VERONICA_P_B_05.pdf	3EZThQ2u5v3qe3UFQQqljQ==
BA_VERONICA_P_B_06.pdf	33tKvOLtHQ06+mBq980l7w==
BA_VERONICA_P_N_01.pdf	uSlqAP//F+8rjBsEJ4d3eA==
BA_VERONICA_P_N_00.pdf	gCnXZQXGfo8UElcoPKpTvQ==
BA_VERONICA_P_N_01.pdf	FU7A3kKr4JObU//EbY0rrg==

BA_VERONICA_P_N_02.pdf	ybewO7yNu3q2p4BkV6Auhg==
BA_VERONICA_P_N_03.pdf	yCC9jbyBNcfZ3UVz9gld3g==
BA_VERONICA_P_N_04.pdf	Lv7UmEYFUqnfYvX++pAKrw==
BA_VERONICA_P_N_05.pdf	VpGH9JGSothUKYBXbtir5g==
BA_VERONICA_P_N_07.pdf	kOR1x2m9kikKOzp3iZMy1g==
BA_VERONICA_S_B_01.pdf	OTCRqodp74KSyB4wUAOWhA==
BA_VERONICA_S_N_01.pdf	oi0xUdXvrnxoUDd8aCq2Dw==
BA_VERONICA_S_N_01.pdf	mkDV+mrvO2Mf94cWF0deMg==
BA_VERONICA_T_B_01.pdf	/F13HGxP4KILPqVG5oKjJg==
BA_VERONICA_T_B_02.pdf	Y4xEpHzFFLyHKImmCgw8Vw==
BA_VERONICA_T_N_01.pdf	5G8YBN8HVsq9QmwaDwui0Q==
BA_VERONICA_T_N_01.pdf	qvDtur3hVhM8C87+ZvFTZA==
BA_VERONICA_T_N_02.pdf	G7CyVUbUdCd1/OX/BNmvfw==
BA_VERONICA_T_N_02.pdf	BUfa0R6J9TKsnhAeKQsLGg==
BA_VERONICA_T_N_03.pdf	fEhTXtphxyTLzrRCUMOWkA==