



2025_CBS_10666 OMV_2025056612 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 bouwvolumes bestaand uit respectievelijk 15 en 20 wooneenheden met de exploitatie van 35 warmtepompen na het slopen 26 verouderde sociale woningen - met openbaar onderzoek - Anjelierstraat, Kriekelaarstraat en Maïsstraat, 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_2025056612) 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 bouwen van 2 bouwvolumes bestaand uit respectievelijk 15 en 20 wooneenheden met de exploitatie van 35 warmtepompen na het slopen 26 verouderde sociale woningen
- Adres: Anjelierstraat 50-52, Kriekelaarstraat 1-20 en Maïsstraat 251-257, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nrs. 127E2, 127W, 127H2, 127P, 127T, 127A2, 127R, 127Y, 127X, 127D2, 127V, 127B2, 127G2, 127Z, 127S, 127N, 127C2 en 127F2

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 1 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het project is gelegen in de Bloemekeswijk, ten noordoosten van het stadscentrum van Gent. De geplande werken situeren zich over de volledige lengte van de Kriekelaarstraat en op de hoeken met de Anjelierstraat en de Maïsstraat. Het perceel is momenteel bebouwd met 26 verouderde sociale wooneenheden, bestaande uit meerdere aaneengeschakelde woonblokken uit de tweede helft van de twintigste eeuw.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een gemengd stedelijk weefsel met een overwegend residentieel karakter. In de straat en nabije omgeving bevinden zich hoofdzakelijk rijwoningen en meergezinswoningen, deels in sociale eigendom, deels particulier. In de nabijheid bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder een school, buurtwinkels, een speelplein en sport- en groenzones (Dracunaplein).

De locatie is goed ontsloten via het stedelijke wegennet, met de Francisco Ferrerlaan en Frans Ryhovelaan als voornaamste invalswegen, aangevuld met lokale wegen met beperkte verkeersdrukte. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed, met diverse bushaltes en tramhaltes op wandelafstand. Aan beide zijden van de Kriekelaarstraat bevindt zich een breed voetpad.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bouwen van 2 bouwvolumes bestaand uit respectievelijk 15 en 20 sociale wooneenheden na het slopen 26 verouderde sociale woningen.

1/Sloop en herbouw van een sociale meergezinswoning

Slopen van de bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing bestaat uit één aaneensluitend volume met diverse geledingen. Het linkerdeel wordt gevormd door naast elkaar liggende rijwoningen met een zadeldak, bestaande uit drie bouwlagen en een dakverdieping. Centraal, iets terugwijkend ten opzichte van de rooilijn, wordt deze typologie herhaald.

Aan de rechterzijde bevindt zich een meer horizontaal georiënteerd volume van vijf bouwlagen, dat ontsloten wordt via passerelles en een vanaf de straatzijde toegankelijke buitentrap.

Achteraan de hoofdgebouwen is het binnengebied verdeeld in private tuinen.

De bestaande bebouwing verkeert in een slechte staat, heeft te kampen met constructieve problemen en voldoet niet meer aan de hedendaagse normen inzake energie, woonkwaliteit en

toegankelijkheid. Renovatie kan hier geen duurzame oplossing bieden, daarom worden deze gebouwen gesloopt.

Na de sloop van deze gebouwen worden de vrijgekomen zijgevels van de panden Anjelierstraat 48 en Maïsstraat 249 geïsoleerd en afgewerkt met bepleistering.

Bouwen van een nieuwe sociale meergezinswoning

Het bouwproject voorziet in 35 nieuwe sociale woonentiteiten verdeeld over twee bouwvolumes: een linker blok met 15 entiteiten en een rechter blok met 20 entiteiten. De twee nieuwbouwvolumes worden losgekoppeld van de aansluitende bebouwing in de Maïsstraat en de Anjelierstraat en thv de Kriekelaarstraat uit elkaar geschoven. De ruimte tussen de 2 bouwblokken wordt ingezet als een gedeelde tuin, toegankelijk voor alle bewoners van de nieuwe meergezinswoning.

Aan de achterzijde van de 2 hoofdgebouwen worden hoofdzakelijk private tuinen voorzien voor de gelijkvloerse woonentiteiten. Daarachter loopt de centrale gedeelde tuin door, waardoor voor de bewoners een zachte verbinding gecreëerd wordt tussen de Maïsstraat, de Kriekelaarstraat en de Anjelierstraat.

Deze gedeelde tuin heeft een totale oppervlakte van ca. 800m² en wordt maximaal natuurlijk groen ingericht. Er wordt slechts een minimum aan paden voorzien, uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Er worden verschillende nieuwe bomen en hagen aangeplant. De tuin wordt thv de Maïsstraat en de Anjelierstraat van de openbare weg afgescheiden door verdiepingshoge tuilmuren. Deze tuilmuren verbinden ook de nieuwe hoofdgebouwen met de bestaande aanpalende bebouwing. In deze muren worden op strategische plaatsen ruime openingen geïntegreerd, voorzien van verticale spijlen.

Op de achterste perceelsgrens worden 2 nieuwe tuilmuren opgericht:

- Thv de perceelsgrens met de Anjeliersstraat 36 wordt de bestaande betonnen perceelscheiding afgebroken en wordt er een nieuwe gemetste tuinmuur voorzien. De nieuwe tuinmuur wordt 42cm hoger voorzien met een hoogte van ca. 2,54m tov het maaiveld.
- Thv de perceelsgrens met de Maïsstraat 249 wordt een nieuwe gemetste tuinmuur voorzien met een hoogte van ca. 2m15 tov het maaiveld.

Bouwdiepte en bouwhoogte

De hoofdgebouwen hebben een max. bouwdiepte van 12,82m.

De bouwhoogte van de nieuwe volumes wordt afgestemd op de aanpalende en omliggende bebouwing:

- Aan de zijde van de Maïsstraat telt het nieuwe bouwvolume 4 bouwlagen (nokhoogte:12,10m; kroonlijsthoogte:13,20m tov het trottoirpeil), cfr.de bouwhoogte van het geplande nieuwbouwproject 'Jan Yoens' aan de overzijde van de Maïsstraat.
- Aan de zijde van de Anjelierstraat telt het nieuwe bouwvolume 5 bouwlagen (nokhoogte:14,48m; kroonlijsthoogte:15,55m tov het trottoirpeil), cfr.de bebouwing op de hoek van de Dracenastraat en de Veronicastraat.

Inrichting

Het project voorziet acht grondgebonden duplexwoningen in de sokkel, elk met een eigen voordeur aan de straatzijde. Door de noordelijke oriëntatie wordt het doorzonprincipe toegepast.

De sokkel bevat ook technische ruimtes, een onderhoudslokaal en een fietsenberging. Er wordt voorzien in één fietsparkeerplaats per slaapkamer, met uitbreidingsmogelijkheid tot één per bewoner. Vanaf de derde verdieping worden de overige wooneenheden ontsloten via buitenpasserelles aan de tuinzijde, die ook dienstdoen als balkons. Twee circulatiekokers bedienen telkens vijf wooneenheden per verdieping, met één lift per twee traphallen. Afval wordt verzameld via een ondergrondse container in de nabijgelegen Maïsstraat dat deel uitmaakt van het toekomstige Jan Yoensproject.

De woonentiteiten worden als volg ingeplant:

Het linker bouwblok met 15 woonentiteiten

- Gelijkvloers en 1^{ste} verdieping:
 - 4 duplexwoningen waarvan 1 met 5 slaapkamers en 3 met 4 slaapkamers.
 - 1 woonentiteit met 3 slaapkamers.
- 2^{de} en 3^{de} verdieping: elk 5 woonentiteiten waarvan 1 met 3 slaapkamers, 1 met 2 slaapkamers en 3 met 1 slaapkamer.
- Private buitenruimte

Elke woonentiteit beschikt over een eigen buitenruimte, variërend van stadstuin tot terras. Daarnaast is er een ruime gedeelde tuin voorzien, die zich zowel centraal tussen de twee bouwvolumes als aan de achterzijde van de hoofdgebouwen bevindt. Deze tuin is toegankelijk voor alle bewoners van het project.

Het rechter bouwblok met 20 woonentiteiten

- Gelijkvloers en 1^{ste} verdieping:
 - 4 duplexwoningen waarvan 1 met 5 slaapkamers en 3 met 4 slaapkamers.
 - 1 woonentiteit met 3 slaapkamers.
- 2^{de} en 3^{de} verdieping: elk 5 woonentiteiten waarvan 1 met 3 slaapkamers, 1 met 2 slaapkamers en 3 met 1 slaapkamer.
- 4^{de} verdieping: 5 woonentiteiten waarvan 3 met 1 slaapkamer, 1 met 2 slaapkamers en 1 met 3 slaapkamers.
- Private buitenruimte

Elke woonentiteit beschikt over een eigen buitenruimte, variërend van stadstuin tot terras. Daarnaast is er een ruime gedeelde tuin voorzien, die zich zowel centraal tussen de twee bouwvolumes als aan de achterzijde van de hoofdgebouwen bevindt. Deze tuin is toegankelijk voor alle bewoners van het project.

Materialisatie

De nieuwbouw wordt gematerialiseerd in een lichtgeel parement met accentlijnen in geglaazuurde baksteen, binnen hetzelfde coloriet als het metselwerk, *‘die door de speling van het licht een steeds veranderend subtiel accent vormt’*. In de sokkel worden de portieken van de individuele voordeuren geaccentueerd met donkerblauwe geglaazuurde tegels.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in lichtblauw aluminium.

De flauw hellende daken worden ingericht als groendaken, de kroonlijst wordt uitgevoerd in architectonisch beton.

Bij de straatgevels zorgen de verhouding van de lichtblauwe aluminium raampartijen, de accentuering van de verticale belijning van de traphallen, en een textuurverschil van het geglaazuurde metselwerk voor een verticaal georiënteerd gevelbeeld.

Parkeren

In samenspraak met de Stad Gent werd voor het project een alternatieve invulling voorzien van de parkeerbehoefte. Conform de stedelijke parkeernorm (0,4 plaatsen per eenheid) zou dit project 14 parkeerplaatsen vereisen. In plaats van deze ondergronds op het projectgebied zelf te realiseren, wordt de parkeerdruk opgevangen via een samenwerking met het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent. Daarbij kunnen bewoners desgewenst een parkeerplaats huren in de nabijgelegen parking 'Het Getouw', gelegen nabij de site. Deze aanpak sluit aan bij het stedelijk beleid inzake duurzame mobiliteit, maakt optimaal gebruik van bestaande infrastructuur, en vermijdt bijkomende verharding binnen het projectgebied.

(De beslissing die hieromtrent werd genomen in de gemeenteraad van 28 april 2025 en de principieovereenkomst tussen Thuispunt Gent en de Stad Gent zijn als bijlage toegevoegd op het omgevingsloket onder de rubriek dossierstukken: 2326 VK - parkeervoorziening.pdf)

2/Openbaar domein

Dit dossier betreft een gedeeltelijke wijziging van de bestaande rooilijn thv de site.

De huidige rooilijn volgt op meerdere plaatsen de contouren van de bebouwing die wordt afgebroken. 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 worden drie beperkte wijzigingen doorgevoerd:

- Lot 2 (21,0m² – zie oranje zone op plan- Anjelierstraat en hoek Anjelierstraat/Kriekelaarstraat): in de Anjelierstraat staat het huidige gebouw ongeveer 1,24m teruggetrokken ten opzichte van de voorste perceelsgrens. Het stukje grond vóór het gebouw behoort tot het privaat perceel, maar werd reeds ingericht als openbare weg, namelijk als voetpad. Aangezien het nieuwe gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als het bestaande, wordt ervoor gekozen om dit stukje privaat perceel over te dragen aan het openbaar domein. Op de hoek wordt een zachte afronding gerealiseerd.
- Lot 3 (0,3m² – hoek Kriekelaarstraat/Maïsstraat): op de hoek wordt een zachte afronding gerealiseerd.
- Lot 4 (1,3m² – Maïsstraat- zie groene zone op plan): een kleine insprong in het huidige openbaar domein wordt opgenomen in het perceel.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van 35 warmtepompen.

Het project voorziet in de realisatie van een geothermisch verwarmingssysteem ter ondersteuning van de verwarming van de 35 geplande wooneenheden. Dit systeem bestaat uit 42 verticale boringen tot een diepte van ca. 145m, gevuld met een water-glycol mengsel (20 à 30%).

Per wooneenheid wordt een individuele warmtepompunit van 5 kW geplaatst, goed voor een totaal opgesteld vermogen van 175 kW.

De boringen zijn niet ingedeeld, terwijl de warmtepompinstallaties zijn ingedeeld volgens bijlage 1, Vlarem II (individuele warmtepompen van 5 kW, in totaal 35 stuks).

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 5kW per unit en een totaal vermogen van 175kW. klasse 3 Nieuw	175 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 29/06/1981 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van 26 appartementen.

(Litt. K-69-80)

* Op 26/10/1981 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een kleine berging.

(1981/1124)

* Op 27/06/1996 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van plaketten aan de voorgevel. (1996/40103)

Verkavelingsvergunningen

* Op 22/12/1980 werd een weigering afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1979 GE 119/00/W)

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/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 juli 2025 onder ref. 072552-003/PV/2025:

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

Bijzonder aandachtspunt: In blok 2 (MG) dient op het gelijkvloers een liftsas voorzien te worden.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 31 juli 2025 onder ref. AD-25-714:

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 het bouwen van 2 bouwvolumes bestaand uit respectievelijk 15 en 20 wooneenheden met de exploitatie van 35 warmtepompen.

Ons advies is gunstig.

Toevoer

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/RIOLAANSLUITING 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/riolaansluiting (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 26 verouderde woongelegenheden, bestaande uit meerdere aaneengeschakelde woonblokken. Echter volgens overzicht van de kadastrale percelen betreft het 18 percelen.

Het nieuwbouwproject met 35 wooneenheden wordt verdeeld over 2 bouwvolumes met een linkerblok met 15 wooneenheden en een rechterblok met 20 wooneenheden.

De 2 bouwvolumes zijn uit elkaar verschoven, waardoor een groen tussenruimte ontstaat. Dit is niet echt zichtbaar aan de straatzijde door de gesloten muur langsheen de straatzijde.

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. De linkerblok is voorzien van een septische put van 20 000L. Ook de rechterblok is voorzien van een septische put van 20 000L. Het aantal aangesloten IE's is niet vermeld per blok. Gezien het verschil in wooneenheden, zijnde linkerblok 15 wooneenheden en zijnde rechterblok 20 wooneenheden zal dit een invloed hebben op het aantal aangesloten IE's en mogelijks op de dimensionering van de septische put.

Gelieve op de plannen aantal IE's per put 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 7.35" vermeld. Verdere wordt als aansluitpeil in de straat vermeld "bovenzijde buis openbare riolering 7.10 mTAW).

Volgens onze gegevens is dit niet correct. Het maaiveldpeil in de straat bedraagt in het midden ongeveer 8.43 mTAW, waarbij BOK van de leiding 6.76 mTAW bedraagt.

Rekening houden met diameter van de leiding (dia 500 mm) en dikte van de buis (0.06m) bekomen we een buiten bovenpeil van de riolering van ongeveer 7.34 mTAW, dit is dus hoger van vermeld peil op de plannen (7.10). 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.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 juli 2025 onder ref. 5000104619:
Naar aanleiding van uw vraag hebben wij 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*

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>

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 15 juli 2025 onder ref. JMS 653996

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 telecomminfrastructuur 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/ 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>*

6/ Geen tijdig advies van Adviesverleners voor Ivago. De adviesvraag is verstuurd op 2 juli 2025. Op 31 juli 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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. Bij drie units aan de linkerzijde bemoeilijken niveauverschillen een drempelloze toegang via de straatzijde. Voor deze woningen is een alternatieve, gelijkgrondse toegang voorzien via het binnengebied, langs de private tuinen, met aangepaste verharding tot aan de achterdeur. 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 (1093,66m²) wordt opgevangen en afgevoerd naar de regenwaterputten. Er worden 6 regenwaterputten voorzien voor de nieuwbouw: 4 van 20.000l en 2 van 15.000l, wat een totale capaciteit oplevert van 110.000l. Hierop zijn de daken van beide volumes aangesloten. 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 *‘zowel de linkerblok als de rechterblok afzonderlijk worden voorzien van een eigen groep hemelwaterputten. Gezien het verschil in wooneenheden per blok zal ook het hergebruik per blok verschillende zijn. Echter dit is niet zo ingevuld in het hemelwaterformulier. Hier is alles samengeteld, alhoewel 2 groepen van waterputten voorzien worden. Door het verschil in herbruik zal dit mogelijks niet voldoende zijn. De aanduiding van herbruik van de regenwaterputten 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 private 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.

Volgens de vereisten van de regenwatertoets dient de infiltratievoorziening een minimaal buffervolume van 1.483,68 liter en een minimale infiltratie-oppervlakte van 3,60m² te hebben. Ter optimalisatie van de landschappelijke inpassing in de gemeenschappelijke binnentuin wordt ervoor gekozen deze infiltratievoorziening ruim te dimensioneren en vorm te geven als een zacht glooiende wadi.

De voorziening zal een totaal volume van 3.000 liter beslaan, met een infiltratie-oppervlakte van 20m².

De wadi wordt uitgegraven tot een diepte van ca. 100cm, met een maximale waterstand van 15cm. De uitstroming van de hemelwaterput wordt voorzien op een diepte van ca. 85cm onder maaiveld.

Op basis van peilputmetingen werd de hoogste grondwaterstand bepaald op 1,64m onder maaiveld.

Een uitgevoerde infiltratieproef duidt op een matig tot goed doorlatende bodem.

De wadi wordt aangelegd met een zachte, landschappelijke glooiing die zich integreert in de groene gedeelde tuin en wordt voorzien van streekeigen beplanting.

De gegevens afkomstig van de peilbuismeting en de infiltratieproef, werden toegevoegd op het omgevingsloket: 2326 VK - peilbuismeting en infiltratieproeven.pdf.

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_03 bedraagt peil van de infiltratievoorziening 7.30mTAW, 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 werden niet ter hoogte van de toekomstige infiltratiezones uitgevoerd: deze zijn uitgevoerd aan de straat en niet in de tuinen van nr. 4 en 5 waar de toekomstige voorziening ongeveer zal voorzien worden
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:

- Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem 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.

- Er worden geen effecten verwachten uit het IIOA luik.

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.

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 aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing 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 werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

De bezwaarhebber uit bezorgdheid over de afwerking van de muur die zichtbaar zal worden na de afbraak van de aanpalende sociale woning op nummer 251. Er wordt gevraagd om de isolatie van deze muur conform de BEN-normen uit te voeren, met een minimale isolatiedikte van 15 cm, en om de afwerking van deze muur vooraf duidelijk vast te leggen.

Bespreking: Het project voorziet in een degelijke afwerking van de vrijgekomen scheimuur, conform de geldende bouwtechnische en stedenbouwkundige voorschriften. De isolatie van deze muur moet worden uitgevoerd volgens de actuele energieprestatienormen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Hierbij is het aangewezen om in overleg te treden met de betrokken eigenaar om de visuele en bouwtechnische integratie van de muur optimaal af te stemmen.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/Sloop en herbouw van de sociale meergezinswoning

Woonkwaliteit, architecturale kwaliteit, impact op de omgeving

Het bouwproject aan het Dracunaplein voorziet in 35 nieuwe sociale woontypes, verdeeld over twee zorgvuldig geplaatste bouwvolumes. Door deze volumes los te koppelen van de bestaande bebouwing in de Maïsstraat en de Anjelierstraat, en ze uit elkaar te schuiven ter hoogte van de Kriekelaarstraat, ontstaat een groene tussenruimte die fungeert als gedeelde tuin voor alle bewoners. Deze ruimte vormt een ecologische verbinding met het Dracunaplein, maar de visuele connectie is bewust beperkt gehouden door de plaatsing van verdiepingshoge tuinmuren. Strategisch geplaatste openingen met verticale spijlen zorgen voor een gecontroleerd zicht tussen het plein en het binnengebied. Het ontwerp vormt zo een geslaagde evenwichtsoefening tussen openheid en geborgenheid, waarbij zowel de privacy van bewoners als de betrokkenheid met de publieke ruimte wordt gerespecteerd.

In de Anjelierstraat volgt het nieuwe gebouw de bestaande voorbouwlijn. De private strook die al als voetpad gebruikt wordt, wordt overgedragen aan het openbaar domein, zodat de huidige situatie officieel wordt en de publieke toegankelijkheid behouden blijft (zie 2/Wijzigingen aan het openbaar domein). Deze ingreep draagt bij aan de woonkwaliteit door het behoud van een veilige en toegankelijke wandelzone voor voetgangers. De impact op de omgeving is positief: de formele overdracht van het voetpad aan het openbaar domein zorgt voor een duidelijke afbakening van publieke en private ruimte, en versterkt de ruimtelijke leesbaarheid en het comfort voor de buurtbewoners en passanten.

De gedeelde tuin van ca. 800m² wordt maximaal groen ingericht, met een minimum aan paden in waterdoorlatende verharding, en een rijke aanplanting van bomen en hagen. De tuin loopt door tot achter de private tuinen van de gelijkvloerse woningen, en vormt zo voor de bewoners een zachte verbinding tussen drie straten: de Maïsstraat, de Kriekelaarstraat en de Anjelierstraat.

De bouwvolumes zijn afgestemd op de omgeving, met een bouwhoogte die aansluit bij de omliggende bebouwing. Aan de Maïsstraat telt het gebouw vier bouwlagen, conform het geplande project 'Jan Yoens' aan de overzijde. Aan de Anjelierstraat zijn vijf bouwlagen voorzien, in lijn met de geplande nieuwbouw op de hoek van de Dracenastraat en de Veronicastraat. De maximale bouwdiepte bedraagt 12,82m, wat zorgt voor een compacte en efficiënte footprint.

Het woonaanbod is gevarieerd: acht grondgebonden duplexwoningen met eigen voordeur aan de straatzijde zorgen voor een levendig straatbeeld en verhogen de sociale interactie. De overige wooneenheden worden ontsloten via buitenpasserelles aan de tuinzijde, die ook dienstdoen als balkon. Er is aandacht voor circulatiecomfort met twee traphallen en liften.

De materialisatie draagt bij aan een harmonieuze inpassing: de gevels worden uitgevoerd in lichtgeel parement met subtiele accenten in geglaazuurde baksteen. Donkerblauwe tegels accentueren de sokkel en de individuele voordeuren, terwijl lichtblauw aluminium schrijnwerk en groendaken zorgen voor een frisse, eigentijdse uitstraling. De verticale belijning en textuurverschillen in het metselwerk zorgen voor een elegant en ritmisch gevelbeeld.

Parkeren gebeurt duurzaam en efficiënt: in overleg met Stad Gent wordt afgezien van ondergrondse parkeerplaatsen op de site. In plaats daarvan kunnen bewoners gebruik maken van de nabijgelegen parking 'Het Getouw', wat aansluit bij het stedelijk beleid rond duurzame mobiliteit en het vermijden van bijkomende verharding. (zie 'Mobiliteitstoets')

Voorliggend project integreert zich vlot in de omgeving en draagt actief bij tot de versterking van zijn directe omgeving: door de combinatie van doordachte architectuur, groene inrichting, sociale woonkwaliteit en duurzame mobiliteit wordt een levendige, veilige en aangename woonomgeving gecreëerd.

Mobiliteitstoets

Situering

Gelegen binnen de gele parkeerzone.

Bereikbaarheidsprofiel

Het project ligt in de Bloemekenswijk, op slechts 1,2 km van het centrum van Gent (binnen R40), bereikbaar via een grotendeels conflictvrije route over de Gaardeniersbrug. Dagelijkse voorzieningen zijn vlot bereikbaar te voet of met de fiets. Fietsers kunnen zich verplaatsen via zone 30 of fietspaden langs de Van Ryhovelaan. Bushaltes van lijn 5a liggen vlakbij en bieden verbinding met Wondelgem station en het centrum van Gent. De stations Gent-Dampoort en Gent-Sint-Pieters liggen op respectievelijk 3,5 km en 5 km afstand.

Voor gemotoriseerd verkeer is de R4 bereikbaar via de Morekstraat en Evergemsteenweg op 2,8 km. Deelwagens van verschillende aanbieders zijn beschikbaar op wandelafstand. De locatie is uitstekend ontsloten voor zowel duurzame vervoersmodi als gemotoriseerd verkeer.

Parkeerbeleid en fietsvoorzieningen:

Het project voorziet in 84 fietsparkeerplaatsen, waarvan 6 voor buitenmaatse fietsen, en voldoet daarmee aan de richtlijnen die 80 plaatsen voor bewoners en 7 voor bezoekers vragen. Voor bezoekers is dit niet verplicht bij sociaal wonen, tenzij het past binnen de heraanleg van het openbaar domein.

Voor autoparkeren is er een principsovereenkomst met het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent om 22 parkeerplaatsen te huren in het nabijgelegen parkeergebouw 'Het Getouw', op **250 meter** wandelafstand. Dit voldoet aan de richtlijnen van 14 tot 21 autoparkeerplaatsen. De fietsenstallingen zijn over het algemeen conform, maar er zijn twee aandachtspunten:

- De gangpadbreedte bij de buitenmaatse fietsen in de oostelijke stalling moet vergroot worden tot 2 meter. Dit kan door twee standaardplaatsen te schrappen.
- Indien de tussenafstand van 50 cm tussen standaardfietsen behouden blijft, moet een hoog-laag systeem worden toegepast.

Dit wordt opgenomen als **bijzonder voorwaarde**.

2/Wijzigingen aan het openbaar domein

In de Anjelierstraat staat het huidige gebouw ongeveer 1,24m teruggetrokken ten opzichte van de voorste perceelsgrens. Het stukje grond vóór het gebouw behoort tot het privaat perceel, maar werd reeds ingericht als openbare weg, namelijk als voetpad. Aangezien het nieuwe gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als het bestaande, wordt ervoor gekozen om dit stukje privaat perceel (lot 2) over te dragen aan het openbaar domein. Zo wordt de bestaande situatie geformaliseerd en blijft het voetpad publiek toegankelijk. Dit behoudt de ruimtelijke kwaliteit van het huidig straatbeeld en het comfort voor voetgangers.

In de Maïsstraat zorgt de toevoeging van een kleine insprong van het openbaar domein aan het privaat perceel (lot 4) voor een logischere perceelstructuur. Hierdoor worden moeilijk te onderhouden of visueel afgesloten hoekjes in het openbaar domein vermeden.

Op beide hoeken van de Anjelierstraat en de Maïsstraat met de Kriekelaarstraat (deel van lot 2 en lot 3) zorgen de lichte afrondingen van het perceel voor een zachter straatbeeld en een vloeiende overgang tussen beide straten. Deze ingreep draagt bij aan een harmonieuze aansluiting en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De nodige aanpassingen aan de openbare weg, in casu de plaatselijke verbredingen van het voetpad, worden na de oprichting van de nieuwe gebouwen uitgevoerd door de aanvrager. Deze werken worden gerealiseerd in dezelfde materialisatie als het huidige voetpad, zodat een uniforme en kwalitatieve afwerking wordt gegarandeerd.

Dit wordt opgenomen als **bijzonder voorwaarde**.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Lucht

Gezien er gebruik wordt gemaakt van verwarming via geothermie, zijn er geen geleide emissies.

Geluid

De technische installaties waaronder de geothermische warmtepompen worden in daartoe bestemde technische lokalen in de woningen voorzien. Er wordt geen geluidsoverlast door de installaties verwacht.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072552-003/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

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 5kW per unit en een totaal vermogen van 175kW. klasse 3 Nieuw	175 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_2025056612 _Anjelierstraat, Kriekelaarstraat en Maïsstraat_gemeenteraadsbesluit 25 nov 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025056612 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 bouwen van 2 bouwvolumes bestaand uit respectievelijk 15 en 20 wooneenheden met de exploitatie van 35 warmtepompen na het slopen 26 verouderde sociale woningen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Anjelierstraat 50-52, Kriekelaarstraat 1-20 en Maïsstraat 251-257, 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.

Artikel 2:**TERMIJN**

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:**Legt volgende voorwaarden op:**Voorwaarden voortkomend uit externe adviezen

- **De brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 juli 2025 met kenmerk 072552-003/PV/2025).
- De voorwaarden uit het advies van **Farys** afgeleverd op 31 juli 2025 met kenmerk AD-25-714 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden uit het advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 juli 2025 met kenmerk 5000104619 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden uit het advies van **Proximus** afgeleverd op 15 juli 2025 met kenmerk JMS 653996 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden uit het advies van **Wyre** afgeleverd op 2 juli 2025 moeten strikt nageleefd worden.

Fietsparkeren

- De gangpadbreedte aan de buitenmaatse fietsen in de meest oostelijke fietsenstalling dient vergroot te worden tot 2m. Gezien er een overmaat aan fietsenstalling voorzien werd kan dit door 2 fietsparkeerplaatsen voor standaardfietsen hier niet te voorzien een daarmee de gangpadbreedte aan de buitenmaatse fietsen te vergroten.
- Er moet gekozen worden voor een hoog-laag systeem als fietsenstalling indien de tussenafstand van 50cm voor standaardfietsen gehandhaafd blijft.

Vrijgekomen scheidingsmuren na sloop

De afwerking van de muren die zichtbaar worden na de afbraak van de aanpalende sociale woningen moeten worden afgewerkt conform de geldende bouwtechnische voorschriften. De isolatie van deze muren moet worden uitgevoerd volgens de actuele energieprestatienormen.

Aanpassingen aan de voetpaden

De nodige aanpassingen aan de openbare weg, in casu de plaatselijke verbredingen van het voetpad, worden na de oprichting van de nieuwe gebouwen uitgevoerd door de aanvrager. Deze werken worden gerealiseerd in dezelfde materialisatie als het huidige voetpad, zodat een uniforme en kwalitatieve afwerking wordt gegarandeerd.

Asbestverwijdering

- (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.

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-leidingen 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.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

Openbaar domein**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 vloerpassen 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 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Oprit

De bestaande opritten zullen verwijderd worden. Er zal slechts één oprit met een breedte van maximaal 2m toegestaan worden op het openbaar domein en dit voor de toegang tot de fietsenstallingen. Zie opmerkingen.

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 Milieunavigators, via de link: <https://navigator.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 wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor 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, moeten 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 per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen of opritten te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de nieuwe oprit aangelegd worden en al de bestaande opritten verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

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 Vlarem 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).

Geluid

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 aantoonst 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_10666 - OMV_2025056612 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 bouwvolumes bestaand uit respectievelijk 15 en 20 wooneenheden met de exploitatie van 35 warmtepompen na het slopen 26 verouderde sociale woningen - met openbaar onderzoek - Anjelierstraat, Kriekelaarstraat en Maïsstraat, 9000 Gent - Vergunning

2025_GR_00962 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025056612 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 bouwvolumes bestaand uit respectievelijk 15 en 20 wooneenheden met de exploitatie van 35 warmtepompen na het slopen 26 verouderde sociale woningen - met openbaar onderzoek - Anjelierstraat, Kriekelaarstraat en Maïsstraat, 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 Misplon; 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 Anjelierstraat 50-52, Kriekelaarstraat 1-20 en Maïsstraat 251-257

kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 127E2, 127W, 127H2, 127P, 127T, 127A2, 127R, 127Y, 127X, 127D2, 127V, 127B2, 127G2, 127Z, 127S, 127N, 127C2 en 127F2.

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.

Beschrijving aanvraag:

Dit dossier betreft de **wijziging van een gemeenteweg** ter hoogte van de site gelegen tussen de Maïsstraat, Kriekelaarstraat en Anjelierstraat. De bestaande rooilijn volgt momenteel op meerdere plaatsen de contouren van de bebouwing die in het kader van een geplande ontwikkeling zal worden afgebroken. In functie van een logische herinrichting van het openbaar domein en een betere aansluiting op de toekomstige perceelsgrenzen, wordt een verfijning van de rooilijn voorgesteld.

De geplande wegeniswerken omvatten drie gerichte aanpassingen:

- Lot 2 (21,0 m² – zie oranje zone op plan - Anjelierstraat en hoek Anjelierstraat/Kriekelaarstraat): in de Anjelierstraat staat het huidige gebouw ongeveer 1,24 meter teruggetrokken ten opzichte van de voorste perceelsgrens. Het stukje grond vóór het gebouw behoort tot het privaat perceel, maar is in de feiten deel van het voetpad. Aangezien het nieuwe gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als het bestaande, wordt ervoor gekozen om dit stukje privaat perceel over te dragen naar het openbaar domein.

Op de hoek wordt een zachte afronding gerealiseerd.

- Lot 3 (0,3 m² – hoek Kriekelaarstraat/Maïsstraat): op de hoek wordt een zachte afronding gerealiseerd.
- Lot 4 (1,3 m² – Maïsstraat - zie groene zone op plan): een kleine insprong in het huidige openbaar domein wordt gedesaffecteerd en opgenomen in het private perceel.

De aanpassingen aan de openbare weg, in casu de plaatselijke verbredingen van het voetpad, worden na de oprichting van de nieuwe gebouwen uitgevoerd door de aanvrager. Deze werken worden gerealiseerd in dezelfde materialisatie als het huidige voetpad, zodat een uniforme en kwalitatieve afwerking wordt gegarandeerd.

Deze wijziging van de gemeenteweg heeft dus geen impact op het verkeersstatuut van de betrokken straten. Er worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd of opgeheven. De aanpassing sluit aan bij een geplande bouwontwikkeling.

Dit dossier betreft loten 2, 3 en 4 van het rooilijnplan dat werd toegevoegd aan deze vergunningsaanvraag. Deze loten omvatten enkele beperkte aanpassingen aan de rooilijn. Dit besluit heeft uitsluitend betrekking op de wijzigingen aan de rooilijn ter hoogte van de Anjelierstraat, de Kriekelaarstraat en de Maïsstraat. De aanpassing aan de noordzijde van de kruising Dracenastraat-Veronicastraat (lot 1) wordt behandeld in het kader van een afzonderlijke beslissing over de omgevingsvergunningsaanvraag voor de geplande nieuwbouw op die locatie (OMV_2025056941)

Procedure:

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

Resultaat : één schriftelijk bezwaar

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van het bezwaar.

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:

De voorgestelde wijziging van de gemeenteweg ter hoogte van de site tussen de Maïsstraat, Kriekelaarstraat en Anjelierstraat wordt positief beoordeeld op basis van de volgende ruimtelijke en functionele argumenten:

- Verkeersveiligheid:
De zachte afronding op de hoek Kriekelaarstraat/Maïsstraat (lot 3) verbetert de zichtbaarheid in het verkeer en draagt bij aan een veiliger straatbeeld. Ook de verbreding van het voetpad aan de Anjelierstraat (lot 2) zorgt voor een ruimer blikveld en verhoogt de veiligheid voor voetgangers.
- Logische perceelsgrenzen en leesbaarheid van het openbaar domein:
De voorgestelde verfijning van de rooilijn zorgt voor een duidelijke en onderhoudsvriendelijke afbakening van het openbaar domein, met een betere aansluiting op de toekomstige bebouwing. Het wegwerken van de insprong ,lot 4 genoemd op bijgevoegd rooilijnplan, voorkomt visueel afgeschermd nissen en draagt bij aan een overzichtelijk straatbeeld.
- Mobiliteit en circulatie:
De wijziging heeft geen impact op het verkeersstatuut van de betrokken straten. Er worden geen parkeerplaatsen opgeheven of toegevoegd. De circulatie blijft behouden zoals vandaag, wat de continuïteit van het lokale wegennet garandeert.
- Inrichting:
De aanpassing van de rooilijn biedt ruimte voor een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, in aansluiting op het toekomstige projectgebied.
- Afstemming met nutsvoorzieningen en riolering:
De Dienst Wegen en FARYS hebben bevestigd dat de voorgestelde rooilijnwijziging geen negatieve impact heeft op de bestaande of geplande rioleringsinfrastructuur. De wijziging laat een efficiënte aanleg en onderhoud van nutsleidingen toe.

- Structuur en samenhang van het wegennet (conform artikel 3 van het Decreet Gemeentewegen):
De wijziging draagt bij aan een fijnmazige en toegankelijke structuur van het lokale wegennet, met aandacht voor zachte mobiliteit en de ontsluiting van aangrenzende percelen.
- Algemeen belang en toekomstgerichtheid (conform artikel 4 van het Decreet Gemeentewegen):
De wijziging is beperkt van omvang, goed gemotiveerd en staat ten dienste van het algemeen belang. Ze houdt rekening met de actuele functie van de gemeenteweg en laat ruimte voor toekomstige ontwikkelingen zonder de behoeften van volgende generaties uit het oog te verliezen.

De kleine aanpassingen aan de rooilijn ter hoogte van de Anjelierstraat en de afronding van beide hoeken van de Kriekelaarstraat worden opgenomen in het openbaar domein van de Stad. Lot 4 omvat een kleinschalige desaffectatie van bestaand openbaar domein in functie van een logische en helder afleesbare grens tussen het openbaar domein van de Stad en de private bebouwing erlangs. De grondoverdracht van dat perceeltje naar de eigendom van Thuispunt Gent wordt nog in een afzonderlijke procedure aan de gemeenteraad voorgelegd, samen met de overdracht van de andere stroken door Thuispunt Gent naar het openbaar domein van de Stad.

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):

- Dossier OMV_2025056612 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- 2326 VK - AV_Rooilijnplan Veronicastraat - Kriekelaarstraat.pdf (deel van de beslissing)

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 wijzigingen thv de Anjelierstraat, de Kriekelaarstraat en de Maïsstraat.

 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_00962 - De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025056612 K -
aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 bouwvolumes bestaand uit
respectievelijk 15 en 20 wooneenheden met de exploitatie van 35 warmtepompen na het
slopen 26 verouderde sociale woningen - met openbaar onderzoek - Anjelierstraat,
Kriekelaarstraat en Maïsstraat, 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

VERONICASTRAAT ZN - KRIEKELAARSTRAAT ZN
9000 GENT

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\Landmeetcel\Technisch_Straten\K\Kriekelaarstraat\007Tekening

PROJECTBUREAU RUIMTE, WOODROW WILSONPLEIN 1 - 9000 GENT

Coördinatenlijst (Lambert 72)

Nr	X	Y	Typ
1	104074.10	196337.77	niet gematiseerd
2	104083.28	196305.00	niet gematiseerd
3	104093.38	196331.38	niet gematiseerd
4	104095.31	196294.59	niet gematiseerd
5	104099.91	196218.78	niet gematiseerd
6	104100.72	196293.07	niet gematiseerd
7	104098.95	196227.75	niet gematiseerd
8	104098.38	196316.38	niet gematiseerd
9	104087.92	196247.06	niet gematiseerd
10	104096.47	196260.69	niet gematiseerd
11	104098.60	196259.37	niet gematiseerd
12	104096.94	196259.00	niet gematiseerd
13	104088.91	196246.28	niet gematiseerd
14	104098.38	196246.28	niet gematiseerd
15	104183.81	196205.47	niet gematiseerd
16	104183.18	196204.46	niet gematiseerd
17	104178.80	196197.53	niet gematiseerd
18	104177.18	196194.96	niet gematiseerd
19	104177.18	196194.96	niet gematiseerd
20	104176.35	196195.03	niet gematiseerd
21	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,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

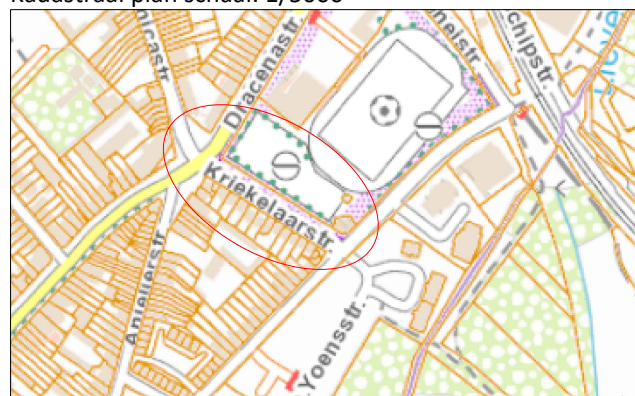
LOT 3: deel van perceel 12/eZ, bij OD te voegen:
omsloten door veelhoek met punten 14 t.e.m. 16, met
een gemeten oppervlakte van 0.3m²
LOT 4: deel van openbaar domein, te desaffacteren:
omsloten door veelhoek met punten 17 t.e.m. 20, met
een gemeten oppervlakte van 1.3m²

Afstanden-beschrijving grenzen

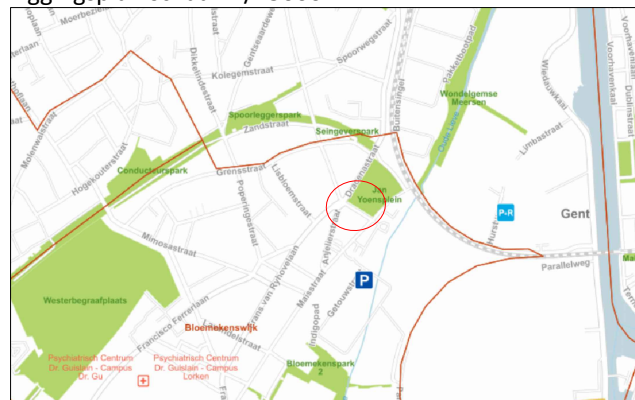
lijn	afstand (m)	beschrijving
1-2	28.30	nieuw gevel
2-3	0.31	niet gematerialiseerd
3-4	15.64	niet gematerialiseerd
4-5	1.50	niet gematerialiseerd
5-6	5.42	niet gematerialiseerd
6-7	best. 2.02	R120 nieuw gevel
7-8	19.89	nieuwe gevel
8-9	27.30	nieuwe gevel
9-10	16.50	niet gematerialiseerd
10-11	25.09	niet gematerialiseerd
11-12	best. 1.89	R120 nieuw gevel
12-13	15.04	nieuwe gevel
13-9	12.06	gevelmuur best.
11-14	99.63	nieuwe gevel
14-15	1.20	nieuwe gevel
15-16	nieuw gevel	nieuwe gevel
16-14	best. 1.89	R120 nieuw gevel
16-17	8.00	nieuwe gevel
17-18	3.04	nieuwe gevel
18-19	0.53	nieuwe gevel
19-20	niet gematerialiseerd	niet gematerialiseerd
20-17	3.51	niet gematerialiseerd
19-21	14.43	nieuwe gevel

Beschrijving van de grenzen:
geen enkel punt werd 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.....

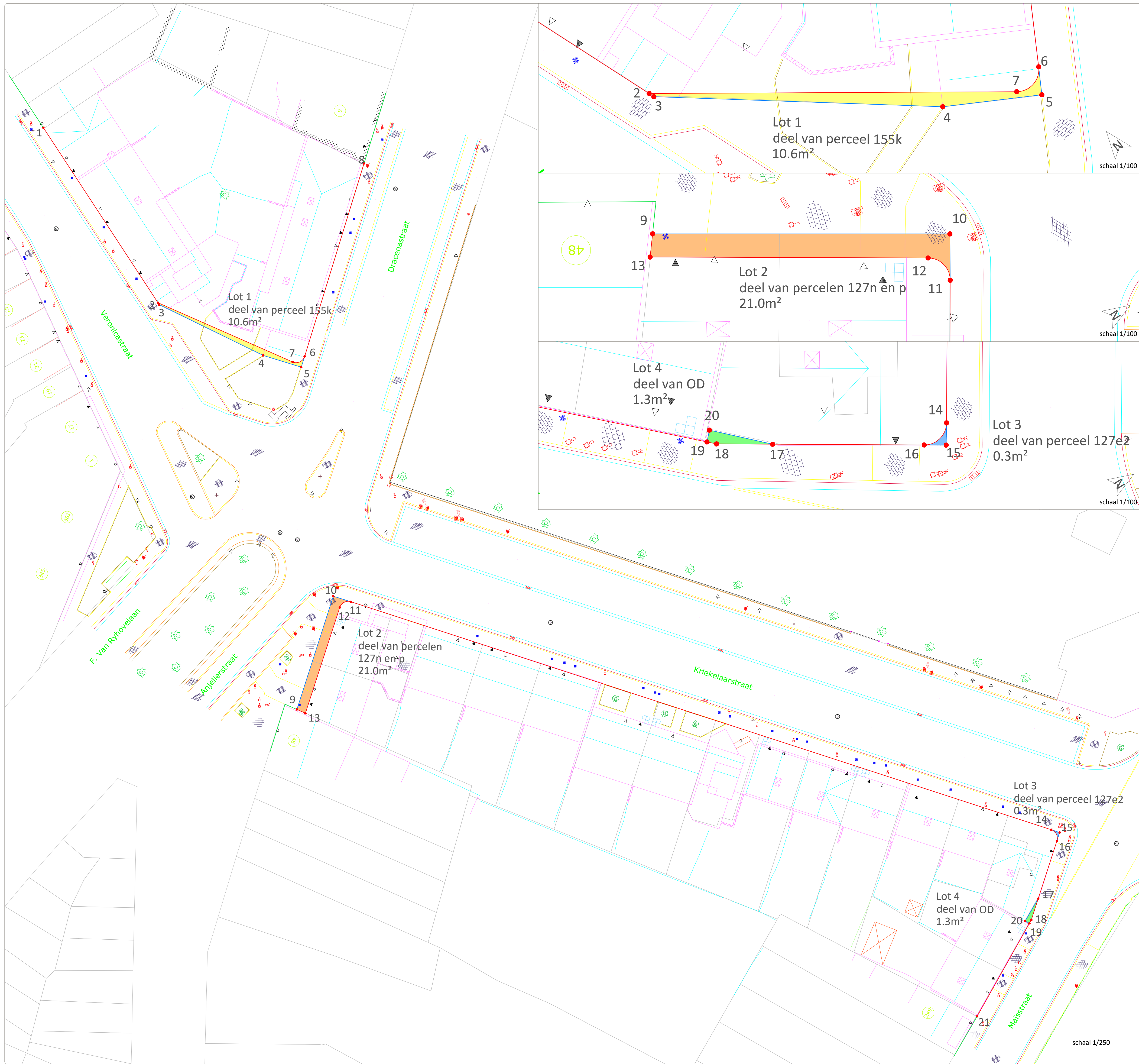
De adjunct-algemeen directeur
Stad Gent en OCMW Gent

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 dorpelpeil		Afsluiting gladde draad
	Garage dorpelpeil		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 betongegels		
	Loofboom (Ø >= 15 cm)		
	Loofboom (Ø <= 15 cm)		



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025056612

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_KRIEKELAAR_G_B_01.pdf	b4yoMpAQ086vPGuetczaEg==
BA_KRIEKELAAR_G_B_02.pdf	PV9xnbMfPg/rF0ybla1dRw==
BA_KRIEKELAAR_G_B_03.pdf	7+CDC3tWhIW8d63tVXDnKA==
BA_KRIEKELAAR_G_B_04.pdf	zL+uC+WBrnU4E8JJU6yueA==
BA_KRIEKELAAR_G_B_05.pdf	Y5rO2xt3cbRMkoiXzdLOVw==
BA_KRIEKELAAR_G_B_06.pdf	XAmSHIAkNu19I1jPWRch3Q==
BA_KRIEKELAAR_G_N_01.pdf	7GiATPq+WRyyrCJX9na0RQ==
BA_KRIEKELAAR_G_N_02.pdf	KTmCxukTfL1O4Y/2hvFWyQ==
BA_KRIEKELAAR_G_N_03.pdf	L9jA1/gdIvTNhciGEeTnOw==
BA_KRIEKELAAR_G_N_04.pdf	0fhB2X6Kb1COi8T92CQyOg==
BA_KRIEKELAAR_G_N_05.pdf	Hi9te+CGtE6jP2QPZYn4Xw==
BA_KRIEKELAAR_G_N_06.pdf	gog0n9CSsAKrpKCWbQC6oQ==
BA_KRIEKELAAR_I_B_00.pdf	J0Qml6e14yQO+NOFWSWSQw==
BA_KRIEKELAAR_I_N_00.pdf	T+s/HINubSdk7X1/D+D6gw==
BA_KRIEKELAAR_L_B_00.pdf	E9OIvbfWIEK5OiyvYJlkW==
BA_KRIEKELAAR_L_N_00.pdf	8UOkYai7i86Wlwlj4l0aeg==
BA_KRIEKELAAR_P_B_-01.pdf	w8c4SUNi6dS4yttI9FLmNw==
BA_KRIEKELAAR_P_B_00.pdf	sw6wlL30KqjpGm1+DWn5wA==
BA_KRIEKELAAR_P_B_01.pdf	6VeSkISCHx5NjJ+FUNRmmw==
BA_KRIEKELAAR_P_B_02.pdf	R1rD2M7XH/7Pq1huDNQ2Bg==
BA_KRIEKELAAR_P_B_03.pdf	4iKqDLoAmhyUKCuEHI6CUw==
BA_KRIEKELAAR_P_B_04.pdf	ELHtD6KvuLykz99eP9pVIA==

BA_KRIEKELAAR_P_B_05.pdf	TVPqhg6sH7DF9+zxDXcyTQ==
BA_KRIEKELAAR_P_B_06.pdf	27jP+fxZMQj0uy2PZzRrxQ==
BA_KRIEKELAAR_P_N_-01.pdf	0oms2rY4Brq4mBOtYqT3uQ==
BA_KRIEKELAAR_P_N_00.pdf	4R8EyhwlGS6kdwINTTIWnA==
BA_KRIEKELAAR_P_N_01.pdf	1fCV+DNcNSC3z+0FIPPkLQ==
BA_KRIEKELAAR_P_N_02.pdf	DpoYCIJsodNYJb+cbMZWGQ==
BA_KRIEKELAAR_P_N_03.pdf	ezf0C3uDvRFabv4xzcpL6Q==
BA_KRIEKELAAR_P_N_04.pdf	47UZZafVpbte4EtyiJnYTA==
BA_KRIEKELAAR_P_N_05.pdf	bG7uTPYtFVjjkUQCUZJdmg==
BA_KRIEKELAAR_P_N_07.pdf	/zekFdCaz4MtIZD5dk5nlw==
BA_KRIEKELAAR_S_B_01.pdf	YEFrMH6riSmK1ziTmtJbw==
BA_KRIEKELAAR_S_N_01.pdf	tOhq62K5NLzbuMPWI8YRHg==
BA_KRIEKELAAR_S_N_02.pdf	Xx2wlcYHffu6Kzle+vrxEg==
BA_KRIEKELAAR_T_B_01.pdf	1KH7tlwAzSM1DbpKx/4eMw==
BA_KRIEKELAAR_T_B_02.pdf	avhKKvN/xMVfgtE3xz1dsQ==
BA_KRIEKELAAR_T_B_03.pdf	df40Q63VbZjU4ElAqoPmzg==
BA_KRIEKELAAR_T_N_01.pdf	KNCwnrOOw8udEhHaZEgyzA==
BA_KRIEKELAAR_T_N_01.pdf	uyRHzcuxM1x+l2Vk8RyIHA==
BA_KRIEKELAAR_T_N_02.pdf	ktzkSri1nl+NSzFF0zbdyg==
BA_KRIEKELAAR_T_N_02.pdf	IVvn8FUGuCI9ri7A/5Yzhw==
BA_KRIEKELAAR_T_N_03.pdf	0xOeuKuUy9M1sqFd5EUvTg==
BA_KRIEKELAAR_T_N_03.pdf	P1XZPtKZuq+g+PIWvhh1cw==
BA_KRIEKELAAR_T_N_04.pdf	tefgdBpQg44haekpdO0Phw==