



2025_CBS_11439 OMV_2024150783 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 vrijstaande meergezinswoningen, het slopen van 3 bestaande meergezinswoningen, de heraanleg en herontwikkeling van de omgeving en het exploiteren van noodstroomgroepen, warmtepompen en gaswandketels - met openbaar onderzoek - Kikvorsstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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_2024150783) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van 10 vrijstaande meergezinswoningen, het slopen van 3 bestaande meergezinswoningen, de heraanleg en herontwikkeling van de omgeving en het exploiteren van noodstroomgroepen, warmtepompen en gaswandketels
- Adres: Kikvorsstraat 113-395, 397-587 en 589-875, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 646H, 646B, 646D, 646C, 646E, 646G, 646F, 646X, 648A2, 648S, 648H, 648K en 758A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 30 september 2025. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De voorliggende omgevingsaanvraag voor Bouwveld 6 en 7 in de wijk Nieuw Gent betreft een grootschalige vervangingsbouw van sociale huisvesting, gekoppeld aan een herinrichting van de publieke ruimte. Het project is een onderdeel van het ontwikkelingsplan voor Nieuw Gent, dat werd goedgekeurd door Stad Gent en WoninGent in 2017. De aanvraag omvat sloop, nieuwbouw, definitieve en tijdelijke infrastructuur.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag bevat het bouwen van 10 vrijstaande meergezinswoningen, het slopen van 3 bestaande meergezinswoningen, de heraanleg en herontwikkeling van de omgeving en het exploiteren van noodstroomgroepen, warmtepompen en gaswandketels. In totaal worden er 390 woningen gerealiseerd. Er wordt een ondergrondse parking voorzien van 53 parkeerplaatsen. Voor de realisatie van dit project dienen er 91 bomen gerooid te worden.

Het gaat specifiek om bouwveld 6 (met daarin cluster Jupiter en Mercurius) en bouwveld 7 (met cluster Orion en Milenka). Jupiter en Mercurius werden reeds gesloopt. Met deze aanvraag wenst men Orion, Milenka en Aurora te slopen. Aurora wordt niet vervangen door een nieuwe cluster maar maakt ruimte vrij voor het wijkpark.

De ontwikkeling gaat ook samen met een heraanleg van de Kikvorsstraat en een herontwikkeling van de omgeving rondom de gebouwen. Deze heraanleg en herontwikkeling zit deels vevat in voorliggende aanvraag (infrastructuur definitief). Het resterende deel wordt later aangevraagd en is nu opgenomen als een tijdelijke aanleg (infrastructuur tijdelijk).

De al gesloopte of te slopen gebouwen bevatten in totaal 559 wooneenheden. De vervangingsbouw bevat 390 wooneenheden.

Voorliggende omgevingsaanvraag is een samengesteld dossier dat bestaat uit vier deeldossiers:

- 1) de sloop van drie bestaande gebouwen,
- 2) de bouw van tien vrijstaande gebouwen die omwille van de positionering van gezamenlijke voorportalen en binnentuinen vier clusters vormen,

- 3) een definitieve infrastructuur die voorziet in de aanleg van de Kikvorsstraat en de aanleg van een eerste voorportaal dat gedeeltelijk de gebouwen in de eerste twee clusters ontsluit en binnentuinen toevoegt voor de twee eerste clusters én
- 4) een tijdelijke aanleg die de overblijvende gebouwen ontsluit (algemeen en voor de brandweer specifiek) in afwachting van een definitieve aanleg.

Fasering

Het betreft een gefaseerde aanvraag:

- Bouwveld 6 van 2026 tot en met 2028.
- Bouwveld 7 van 2028 tot en met 2030.
- Met de sloop en omgevingsaanleg die hieraan telkens voorafgaat of op aansluit.

1) Sloop

Orion, Milenka en Aurora werden ruim vijftig jaar geleden gebouwd. De maatvoering en uitrusting van de woningen in deze gebouwen voldoen niet meer aan hedendaagse eisen. Ook de bouwkundige staat is slecht. In het kader van het Ontwikkelingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar mogelijkheden van renovatie en hergebruik ten opzichte van sloop en vervangbouw. De conclusie van dit onderzoek was dat sloop en vervangbouw zowel kwalitatief als financieel gunstiger was.

Na sloop van Orion, Milenka en Aurora, inclusief kelder en funderingsconstructies, wordt het terrein aangevuld tot het peil van het omringende maaiveld. Het perceel van Orion wordt gezien de fasering aansluitend bebouwd. Het perceel van Milenka zal tijdelijk niet bebouwd zijn, tot de bouw van de volgende cluster. Het perceel van Aurora wordt heraangelegd als deel van het wijkpark.

2) Gebouwen

Er worden vier clusters van gebouwen die een eenheid vormen en volgens een terugkomend patroon zijn opgebouwd. Aan de Kikvorsstraat wordt een laagbouw volume geplaatst, aan de parkzijde worden hoogbouwvolumes geplaatst.

Laagbouw

De algemene laagbouw is een U-vormig volume dat bestaat uit drie delen: één lang volume dat de Kikvorsstraat aankeert en twee korte volumes die de benen van de U vormen en hier dwars op staan en het voorportaal ankeren. Deze drie delen worden met elkaar verbonden door passerelles. Tussen de delen zit ook telkens de overdekte collectieve inkomhal die toegang verleent naar de woningen. Aan de collectieve inkomhal wordt telkens een fietsenstalling gekoppeld en zit er ook een trap en een lift. De ene inkomhal takt aan op de Kikvorsstraat, de andere op het voorportaal. Het gebouw is ook via de binnentuin toegankelijk.

Er komen telkens zes appartementen in het lange volume en telkens drie en twee appartementen voor de korte volumes die de benen van de U vormen.

Het bouwvolume kent vier bouwlagen met een plat dak. De niveaus hebben een brutohoogte van 306cm en een netto-hoogte van 260cm. Enkel het gelijkvloers is 18cm hoger omwille van de benodigde hoogte voor de fietsenstalling. De vloerpas ligt +/-

55cm hoger dan de straat en de dakrand wordt hoger opgetrokken om op die manier een vaste collectieve valbeveiliging te krijgen voor het dakniveau.

Middelhoogbouw

De middelhoogbouw komt drie keer voor en dit in exact dezelfde hoedanigheid. De middelhoogbouw bestaat uit een centrale kern en een bijna vierkant grondoppervlak.

Op het typeniveau zitten vier appartementen die kruiselings rondom een centrale kern worden geschakeld. Elk appartement heeft een overhoekse oriëntatie en krijgt een inpandig terras op de hoek met een dubbele oriëntatie.

Op het gelijkvloers vallen twee van de vier units weg om plaats te hebben voor een collectieve inkomhal en één grote en een kleine ?etsenstalling.

Het bouwvolume kent zes bouwlagen met een plat dak. De niveaus hebben een brutohoogte van 306cm (een veelvoud van 17 optreden en een netto-hoogte van 260cm). Enkel het gelijkvloers is 18cm hoger omwille van de benodigde hoogte voor de ?etsenstalling. De vloerpas ligt +/- 55cm hoger dan de omgeving omwille van privacy en de dakrand wordt hoger opgetrokken.

Hoogbouw

De hoogbouw komt twee keer voor en in exact dezelfde hoedanigheid. De hoogbouw is een volume met een centrale kern en een bijna rechthoekig grondoppervlak. Op het typeniveau zitten zes appartementen die rondom een centrale kern worden geschakeld. Deze centrale kern is groter dan bij de middelhoogbouw omdat hier ook een brandweerlift voorzien moet worden.

Op het gelijkvloers vallen drie van de zes units weg om plaats te maken voor een collectieve inkomhal en twee grote ?etsenstallingen.

Het bouwvolume kent twaalf bouwlagen met een plat dak. De niveaus hebben een brutohoogte van 306cm (een veelvoud van 17 optreden) en een netto-hoogte van 255cm, de structurele vloerplaat is bij de hoogbouw 5cm dikker dan bij laagbouw en middelhoogbouw. Enkel het gelijkvloers is 18cm hoger omwille van de benodigde hoogte voor de ?etsenstalling. De vloerpas ligt +/- 55cm hoger dan de omgeving omwille van privacy en de dakrand wordt hoger opgetrokken.

Afgeknotte hoogbouw

Om de vorm van het laatste voorportaal gelijk te houden als de eerste twee is beslist om de laatste middelhoogbouw te realiseren als een lagere variant op de hoogbouw. Deze heeft exact dezelfde oppervlakte als de hoogbouw, maar is zes in plaats van twaalf bouwlagen hoog.

Hierin wordt een gemeenschapsruimte op het gelijkvloers geïntegreerd. De rest van het gelijkvloers van de afgeknotte hoogbouw wordt opgevuld met ?etsenstallingen.

Parking

Er wordt een parking van 53 plaatsen gerealiseerd onder de cluster Milenka van bouwveld 7. De inrit zit aan de Kikvorsstraat.

3) Infrastructuur definitief

Dit deel omvat de aanleg van de Kikvorsstraat van aan de Hagedisstraat tot aan huisnummer 250. Daarnaast worden ook 3 nieuwe voorportalen aangelegd. Het meest westelijke voorportaal wordt direct definitief afgewerkt. Voor de twee overige voorportalen wordt een tijdelijke aanleg voorzien (zie verder). De definitieve afwerking van de twee laatste voorportalen zal onderdeel zijn van een vervolgdossier waarin de volgende fase van de heraanleg van de Kikvorsstraat opgenomen wordt. Dit zal deel uitmaken van een aparte omgevingsaanvraag die later zal ingediend worden.

De Kikvorsstraat wordt aangelegd in asfalt, er worden aan beide zijden parkeerplaatsen voorzien waar dit mogelijk is. De parkeerplaatsen worden aangelegd in kasseien. Tevens worden ook aan beide zijden van de weg voldoende brede voetpaden voorzien in betonstraatstenen in het dubbelklinkerformaat. Ter hoogte van de kruispunten worden op de logische looplijnen veilige oversteekplaatsen ingericht.

Het voorportaal wordt aangelegd als woonerf. Hier is de wagen te gast en is de weg in de eerste plaats een ruimte om te verblijven, te spelen en je burens te ontmoeten. Het ontwerp maakt dit leesbaar door het beperken van de verhardingsbreedte tot een loper van 4m. Alle gebruikers maken gebruik van deze loper, de aanleg in betonstraatstenen geeft duidelijk aan dat de voetganger hier de belangrijkste gebruiker is.

Het woonerf sluit aan op de Kikvorsstraat via een doorlopend voetpad.

In de Kikvorsstraat wordt het tweerichtingsverkeer behouden, het voorportaal krijgt enkelrichtingsverkeer in wijzerszin zodat parkeren vlot kan verlopen.

4) Tijdelijke aanleg

Met deze aanvraag worden ook 2 voorportalen tijdelijk aangelegd. Het realiseren van een tijdelijke wegnis in waterdoorlatende verharding gebeurt in functie van de toegankelijkheid van de gebouwen en de bereikbaarheid door de brandweer. Deze tijdelijke wegnis wordt al voorzien op de positie waar de definitieve wegnis uiteindelijk zal komen.

Rooilijnen/openbaar domein

Tot op vandaag waren alle gronden tot en met de bedding van de wegnis nog steeds eigendom van de huisvestingsmaatschappijen die hier woningen beheren. In de toekomst zal dit wijzigen en worden de gronden maximaal overgedragen aan de Stad Gent.

De nu voorliggende aanvraag bevat hiervoor een rooilijnplan. Er wordt gekozen voor duidelijke leesbare grenzen, langsheen de Kikvorsstraat en de voorportalen wordt een nieuwe rooilijn vastgelegd, deze rooilijn volgt maximaal de nieuwe gevels. De nieuwe gebouwen worden voorzien langsheen de Kikvorsstraat en komen slechts beperkt op de footprint van de oude gebouwen. Het bestaande openbaar domein rondom de 6 te vervangen blokken, wordt samen met de bouwzones van een aantal van de bestaande blokken omgevormd tot een nieuw openbaar park.

De zone achter de gebouwen wordt maximaal toegevoegd aan het park. Ook de binnentuinen worden grotendeels openbaar domein, voor een deel wordt echter een opstal gegeven aan de eigenaar van de gebouwen om een beo-veld onder op te richten.

Per cluster wordt tussen de nieuwe gebouwen een publiek toegankelijke binnentuin gerealiseerd die in het publieke park overloopt en die tot het openbaar domein zullen behoren maar geen onderdeel zijn van de gemeenteweg.

Voor een strook aan de buitenzijde van de binnentuinen is er een ondergrondse erfdienstbaarheid voorzien, opdat hier geothermische boringen kunnen komen.

Omwillen van de ondergrondse parking en de grote nood aan ondergrondse ruimte ten behoeve van de geothermie voor de Emile Vergeylen zal de laatste binnentuin eigendom blijven van Thuispunt Gent en benut worden door cluster Milenka enerzijds en Emile Vergeylen anderzijds.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de bouw en exploitatie van 10 nieuwe gebouwen (en een middenspanningscabine) welke gepaard gaan met diverse warmtepompen en stookinstallaties.

Voor voorliggende gebouwen is nog geen milieuvergunning van toepassing.

De aanstelling van een milieucoördinator is niet vereist.

De exploitatie is niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

Men vraagt de omgevingsvergunning aan voor een termijn van onbepaalde duur.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Geothermische warmtepompen Hoogbouwvolumes: 2 x 70 KW warmtepompen bodem water Middelhoogbouwvolumes: 1 x55 KW warmtepompen bodem water Laagbouw types A en B: 1x100 KW warmtepompen bodem water Lage hoogbouw en Laagbouw C: 1x80 KW warmtepompen bodem water Zie overzichtsplan klasse 2 Nieuw	905 kW
43.1.2°b)	stookinstallaties (meer dan 500 kW tot en met 5 000 kW) - als het en inrichting betreft als vermeld in 1°,c) Gaswandketels Hoogbouwvolumes: 3 x 80 KW gaswandketels Middelhoogbouwvolumes: 2 x 40 KW gaswandketels Laagbouw types A en B: 2 x 80 KW gaswandketels Lage hoogbouw en Laagbouw C: 2 x 60 KW gaswandketels Zie overzichtsplan klasse 2 Nieuw	1440 kW

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 06/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met 60 sociale woonentiteiten. (OMV_2018141075)
- Op 10/10/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie van omgevingsvergunning 2018141075 voor het bouwen van een meergezinswoning met 60 sociale woonentiteiten. (OMV_2019093069)
- Op 03/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor heraanleg van de schooltuin. (OMV_2020017673)
- Op 23/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het heraanleggen van de cluster kikvorsstraat (fase 1). (OMV_2021047726)
- Op 17/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 92 sociale appartementen. (OMV_2021118316)
- Op 29/09/2022 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een bronbemaling ikv plaatsen riolering. (OMV_2022123245)
- Op 03/11/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling ikv plaatsen riolering. (OMV_2022136684)
- Op 08/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van de woongebouwen jupiter en mercurius in de wijk nieuw gent. (OMV_2022115918)
- Op 09/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van de exploitatie van een bronbemaling i.k.v. het plaatsen van riolering. (OMV_2022154625)
- Op 06/04/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het afwerken van de gevel en maken van raamopeningen. (OMV_2023013081)
- Op 05/06/2023 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van riolerings- en wegeniswerken. (OMV_2023076046)
- Op 22/06/2023 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van riolerings- en wegeniswerken. (OMV_2023077542)
- Op 13/07/2023 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van riolerings- en wegeniswerken. (OMV_2023088793)
- Op 28/09/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een uithangsbord voor kantoren thuispunt gent. (OMV_2023098674)
- Op 28/09/2023 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van ondergrondse afvalcontainers. (OMV_2023120652)

- Op 07/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de heraanleg van het wijkpark in de wijk 'Nieuw Gent'. (OMV_2023093221)

3. WIJZIGINGSVERZOEK

Bij het advies van de POVC (zie hierna) werd aangehaald dat de bemaling verder moest onderzocht worden. Zo moet onder meer de invloed van de bemaling op de VOCl-bodemverontreiniging verder worden nagegaan en dienen de mogelijke zettingen te worden toegelicht. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het de vraag van de POVC, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek een finale bemalingsstudie aan het dossier toegevoegd. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe en aangezien het bijgevoegde stuk geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie Oost-Vlaanderen afgeleverd op 30 september 2025.

Volgende adviezen werden door de POVC opgevraagd en bekomen:

- Wyre: voorwaardelijk gunstig advies dd. 10 juli 2025.
- Fluvius System Operator: voorwaardelijk gunstig advies dd. 11 juli 2025.
- Proximus: voorwaardelijk gunstig advies dd. 16 juli 2025
- Astrid Veiligheidscommissie: gunstig advies dd. 22 juli 2025 (geen Astrid-indoorradiodekking nodig).
- Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn: gunstig advies dd. 22 juli 2025.
- Farys: voorwaardelijk gunstig advies dd. 1 augustus 2025.
- Brandweerzone Centrum: voorwaardelijk gunstig advies dd. 14 augustus 2025.

De uitgebreide adviezen zijn raadpleegbaar op het omgevingsloket.

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

Er kan in principe een gunstig advies worden gegeven op vlak van stedenbouw aan de stad Gent, al is het wel nodig dat er nog bijkomende onderzoeken gebeuren. Volgens de provinciale deskundige ruimte vormt de mobiliteit daarbij een heikel punt.

Verder wijst de voorzitter erop dat er nog onduidelijkheden bestaan met betrekking tot de IIOA. De effecten van de bemaling in de aanvraag geven momenteel niet aan dat er problemen zouden ontstaan voor de realisatie van het project, maar bijkomend onderzoek blijft noodzakelijk. Zo moet onder meer de invloed van de bemaling op de VOCl-

bodemverontreiniging verder worden nagegaan en dienen de mogelijke zettingen te worden toegelicht.

De stad Gent heeft geen opmerkingen.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de aanvrager, die het voorstel van de commissie aanhoort en verklaart dat de onduidelijkheden rond de bemaling zullen worden uitgeklaard. Er komt nog een nieuwe PIV.

De provinciale deskundige milieu benadrukt dat alle noodzakelijke informatie bij de aanvraag moet worden gevoegd, in het bijzonder met betrekking tot de zettingen en de bodemverontreiniging. Aangezien het hier een artikel 41-procedure betreft, ligt de uiteindelijke beoordeling bij de stad Gent.

De vertegenwoordiging van de aanvrager geeft aan dat inmiddels twee studies zijn toegevoegd.

Uit de eerste studie blijkt dat de grondvervuiling volledig wordt afgeschermd. Er werden verschillende scenario's onderzocht, uiteindelijk werd één scenario gekozen waarmee een hydroloog aan de slag is gegaan. Er werd intussen een nieuw rapport opgesteld, waarin ook rekening is gehouden met de bezwaren en met de opmerkingen van de POVC.

De voorzitter besluit dat, op basis van de opmerkingen in het advies van de POVC, aanvullingen kunnen worden ingediend bij de stad Gent. Het is dan aan hen om hierover een oordeel te vellen; een nieuwe beoordeling door de POVC is daarvoor niet meer vereist.

De commissie adviseert GUNSTIG onder de bovenvermelde voorwaarden.

Volgende instanties brachten geen advies uit:

- Provinciale dienst Integraal Waterbeleid
- Departement Omgeving (stedenbouwkundig advies)
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Ivago

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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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 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 gemeenteweg (de Kikvorsstraat). Met deze aanvraag wordt de bestaande rooilijn aangepast.

5.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 34747, waarvan akte genomen dd. 3 november 2025, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld. Dit wordt meegegeven als opmerking.

ID nota: 15557: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/34747>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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 terrein is momenteel deels 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.

Alle geprojecteerde dakoppervlakte van de gebouwen wordt aangesloten op regenwaterputten. Deze regenwaterputten worden omwille van het grote volume gerealiseerd als kelders onder de gebouwen. De overloop van de regenwaterputten gaat naar de infiltratievoorzieningen die binnen de perceelsgrens van de cluster tussen de gebouwen is gelegen. Deze stort op zich weer over naar de infiltratiekommen die in het voorportaal (op openbaar domein) gerealiseerd worden.

De berekening volgens de hemelwaterverordening is gebeurd per bouwtype. Voor de laagbouw is, gezien het grote dakoppervlak ten opzichte van een beperkt aantal wooneenheden, rekening gehouden met een volledig hergebruik. Voor de hogere gebouwen worden enkel de eerste drie niveaus aangesloten op hergebruik.

Op basis van deze cijfers worden op eigen terrein zes infiltratiekommen voorzien. Eén kom ter hoogte van de cluster Jupiter met een oppervlakte van 30 m² en inhoud van 12 m³. In de clusters Mercurius en Orion telkens één infiltratiekom met oppervlakte van 30 m² en inhoud van 12 m³ tussen de laagbouw en hoogbouw én dan een twee infiltratiekom van 20 m² en inhoud 8 m³ tussen laagbouw en middelhoogbouw. Voor de cluster Milenka wordt een infiltratiekom van 40 m² en inhoud van 16 m³ voorzien.

De overlopen van de regenwaterputten en de afvoeren van de terrassen sluiten rechtstreeks aan op deze infiltratiekommen. De hellingen en afstanden van het binnen-net naar de infiltratiekommen zijn zo beperkt mogelijk gehouden om de mTAW-pas ter hoogte van de aansluiting op openbaar domein te behalen zonder pompinstallatie.

Voor een optimale dakhelling zijn de regenwaterafvoeren geïntegreerd in de technische kokers. Deze komen uit in de kelder waar deze bereikbaar zijn voor controle en onderhoud en verlopen van daar op het kelderniveau naar een hemelwaterkelder die onder het gebouw zit. De overloop van deze kelder loopt naar de respectievelijke infiltratiekom.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of

ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (niet indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Bomen

In de nota staat dat er voor de realisatie van het project 91 bomen gerooid moeten worden. Deze worden in eerste instantie gecompenseerd binnen de voorliggende bouwaanvraag door de aanplanting van 109 nieuwe bomen. Deze zijn ook opgelijst in de nota. Daarnaast staat dit dossier in relatie tot het nieuwe wijkpark dat in aanleg is. Het aantal bomen ten op zichte van de bestaande toestand is ook in het wijkpark fors hoger dan in de bestaande situatie.

De verhardingsbalans toont aan dat er 10% meer groen wordt voorzien en 11% minder bebouwing. Dit is ook voor het groen- en natuurverhaal positief.

Stikstof

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied ligt op 2,5 km van de site. Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Het project zal op vlak van stikstofemissies bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en

onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als de uitbatingsfase.

Lozing

Er is geen ingedeelde lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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 17 december 2025. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 juli 2025 tot en met 13 augustus 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Bemaling

Totaaleffect van de bemaling werd niet onderzocht. Er is geen rekening gehouden met de doorlaatbaarheid van de bovenste grondlaag. Mogelijke verzakkingen zijn niet onderzocht.

2. Mobiliteit en parkeren

Er wordt afgestapt van het ontwikkelingsplan waarbij er langsparkeren voorzien werd langs de Kikvorsstraat en de voorportalen. Men vraagt om een herwerkte/volledige mobiliteitsstudie op te maken op basis van de huidige plannen.

Er wordt de mogelijkheid voorzien om deze extra parkeerplaatsen buiten de zone te voorzien. Op basis van de informatie opgenomen in de aanvraag voor de omgevingsvergunning is niet aangetoond dat dit ook effectief voorzien wordt. Om het parkeertekort in het huidige dossier te verantwoorden kan aldus niet meer verwezen worden naar deze studie. Een herwerkte/volledige mobiliteitsstudie voor het stadsontwikkelingsproject op basis van de huidige plannen is noodzakelijk. Er kan enkel vastgesteld worden dat in het kader van de voorliggende aanvraag, niet voldaan is aan de parkeerbehoefte met een negatieve impact op de verkeersleefbaarheid.

3. Baangrachten / wadi's ter hoogte van Kikvorsstraat 250-258

Gevaar voor sluikstorten aan de nieuwe baangracht ter hoogte van de Kikvorsstraat. Dit betekent een waarvermindering voor de woningen aan de Kikvorsstraat. Gevaar voor overstromingsrisico. Men stelt de vraag of deze niet aan de overkant kan komen, ter hoogte van de geplande meergezinswoningen.

Is er voldoende infiltratie mogelijk en werd dit onderzocht? Hoe zal de wadi onderhouden worden? Er is onvoldoende inspraak geweest van de omwonenden in de keuze voor de vorm van waterbeheer door een wadi en de locatie.

4. Bomen

Er wordt bezwaar ingediend tegen kappen van de monumentale bomen langs de Kikvorsstraat, met name tegen de kap van de Salix Alba bomen die aangeduid staan als nummer 100 tot en met 114 op BA_NIE_I_N_01_bomen-inventaris. Het merendeel van deze bomen, of toch minstens de nummers 112, 113, 114, 115 en 116, zou behouden kunnen blijven door de nieuwbouw enkele meters "naar achteren" te verplaatsen.

Het verdwijnen van de bomen zal ook een effect hebben op de hitte.

Het wordt sterk gewaardeerd dat er nieuwe bomen worden voorzien langs de Kikvorsstraat, ook tussen de parkeerplaatsen. In de eerste jaren of zelfs decennia zullen deze bomen echter niet hetzelfde effect hebben als de monumentale bomen die worden gekapt.

5. Locatie containers

Men stelt de vraag of de containers niet dieper in de voorportalen kunnen geplaatst worden zodat er meer sociale controle is op sluikstorten.

6. Ontbreken van een rioolaansluiting Kikvorsstraat 250-258 in de plannen en risico op herhaald openbreken van de riolering.

7. Groenzone thv toegangspaden Kikvorsstraat 250, 252 en 254

Geen rechtlijnige toegang meer naar de percelen mogelijk.

8. Duidelijkheid over de rollen

De aanvraag is onduidelijk over wie welke rol opneemt. De aanleg van het openbaar domein gebeurt door de stad, de bouw van de woningen door Thuispunt?

9. De geplande rooilijn en bouwhoogte zijn in strijd met de stedenbouwkundige verordening van stad Gent
10. Inplanting en bouwhoogte zijn in strijd met het ontwikkelingsplan. Er zouden aan de Kikvorsstraat maar drie bouwlagen voorzien worden en verder van de straat dan in de aanvraag.
11. Waardevermindering

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

1. Bemaling

De bezorgdheid over de bemaling werd ook door de Provinciale Omgevingscommissie geuit. Daarom werd na het openbaar onderzoek via een nieuwe projectinhoudversie een finale en uitgebreide bemalingsstudie toegevoegd. Het besluit van deze studie luidt als volgt:

- * De invloed van de bemaling wordt onder controle gehouden in het parkgebied waardoor de limiet van 30cm grondwaterverlaging niet overschreden wordt.
- * Met het uitgewerkte bemalingsconcept wordt het gewenste resultaat bereikt binnen de richtlijnen van de VMM m.b.t.:
 - Zettingsgevoeligheid in de nabije omgeving
 - De beïnvloeding van de nabijgelegen grondwatervervuilde OVAM sites en specifiek de PFAS vervuilde zones.
 - De beïnvloeding van nabijgelegen natuurgebieden
- * De resultaten van de bemaling moeten getoetst worden aan de monitoringsresultaten, bij afwijking dient de bemaling gecorrigeerd te worden.

2. Mobiliteit en parkeren

Het aspect van mobiliteit en parkeren specifiek wordt in detail besproken bij de omgevingstoets. Algemeen kan geconcludeerd worden dat gelet op de schaal van dit project de parkeerbehoefte op wijkniveau wordt gemonitord, inclusief het openbaar domein rond de sociale woningbouw. Ook de volgende deelprojecten van het ontwikkelingsplan (heraanleg Kikvorsstraat, verdere bouwprojecten) zullen een deel van de parkeerbehoefte opvangen om finaal te eindigen met een realistisch en correct afgestemd parkeeraanbod.

3. Baangrachten

Binnen het project dient men maximaal bronmaatregelen toe te passen zodat men kan voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Voor de zone met de gebouwen doen men dit met infiltratiebekkens in de voorportalen, de Kikvorsstraat is lager gelegen dan de voorportalen en het is bijgevolg niet mogelijk om deze ook in te zetten voor de Kikvorsstraat zelf. De gracht langsheen de Kikvorsstraat is in overeenstemming met het inrichtingsplan. De grachten worden enkel ingezet als infiltratiegracht thv de opgehoogde percelen zodat er geen risico is op overstromingsgevaar. Het stroomafwaarts gelegen deel van de gracht tov de toegang tot perceel 669F5 wordt aangelegd als een afvoergracht die aangesloten is op de riolering om

overstromingsgevaar te verhinderen.

Op zich is de mens verantwoordelijk voor sluikestorten en niet de gracht, het gevaar tot sluikestort als dit er al zou zijn is geen reden om af te wijken van de gewestelijke verordening. Ook de relatie tussen de kostprijs van de woning vs de tijdelijke aanwezigheid van sluikestort is niet bewezen.

Er zijn infiltratiemetingen uitgevoerd, de infiltratievoorzieningen zijn getest met een SIRIO berekening en positief geëvalueerd. De gracht zal zorgen voor een infiltratie van 99% van alle hemelwater, bij een 20-jaarlijkse bui zal slechts 1,6 l/s overstorten over de stuw. Het groenonderhoud wordt opgenomen door de groendienst van de stad en het hydraulisch onderhoud wordt opgenomen door Farys. De plannen zijn toelicht aan de bewoners op een infomoment, opmerkingen zijn geëvalueerd.

4. Bomen

De positie van de gebouwen is onderzocht tijdens de opmaak van het stedelijk ontwikkelingsplan, waar uiteraard ivf alle doelstellingen en binnen de bestaande regels en kaders, wordt geprobeerd om een optimaal project te bekomen. Hierin is gekozen om de gebouwen, die nu dieper in het park staan, te slopen en te vervangen door nieuwbouw dicht bij de Kikvorsstraat. Dat het straatprofiel er hierdoor anders gaat uitzien is dan een logisch gevolg maar ook een bewuste keuze en dus bewuste afweging. Door het verschuiven van de gebouwen creëren we een grotere en robuustere centrale parkzone. Het voorstel om de gebouwen meer naar achter te schuiven is geen optie omdat dan op zijn beurt andere bestaande bomen in de parkzone in het gedrang komen.

Wat betreft het hitte eiland effect betreft voorziet de nieuwe aanleg wel degelijk in nieuw robuust groen. Dit zowel in de straat als in de voorportalen als de binnentuinen.

Wat betreft de grootte van de bomen: bij aanplant kiezen we bewust voor niet te grote bomen (maat 10/12 – 12/14) omdat we uit ervaring weten dat deze maten sneller aanslaan en na ca. 5 jaar even groot dan zijn dan wanneer we grotere maten zouden aanplanten.

5. Locatie containers

De vrachtwagens die de containers ledigen hebben slechts een beperkt bereik om de containers op te laden, we wensen niet dat deze vrachtwagens dienen te circuleren in de voorportalen gezien deze verkeersluw als woonerven aangelegd worden. Een goed zichtbare locatie is de beste oplossing om sluikestorten te vermijden. Al deze redenen zorgen er voor dat de gekozen oplossing de meest optimale is.

6. Ontbreken van een rioolaansluiting Kikvorsstraat 250-258 in de plannen

Alle bestaande huisaansluitingen worden opgenomen en aangesloten op de nieuwe riolering, enkel de nieuwe huisaansluitingen die nodig zijn voor het bouwproject staan op de plannen aangegeven. Bijgevolg worden de woningen aan de Kikvorsstraat 250-258 aangesloten op de riolering.

De werken worden gefaseerd uitgevoerd om het herhaald openbreken van de weg te gaan vermijden. Zo wordt de heraanleg van de rest (oostelijk deel) van de Kikvorsstraat later voorzien, net zoals ook de nieuwbouw aan dit stuk van de Kikvorsstraat later zal worden voorzien.

7. Groenzone thv toegangspaden Kikvorsstraat 250, 252 en 254

De toegangen voor deze woningen zijn louter toegangen voor voetgangers die rechtstreeks ontsloten zijn op het voetpad zonder omwegen, geen enkel van deze percelen beschikt over een vergunde autostaanplaats.

8. Duidelijkheid over de rollen

Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning is het op zich niet relevant wie de werken zal uitvoeren. De aanvraag gebeurt door Thuispunt Gent en heeft betrekking op zowel de gebouwen als het omliggende nieuwe en bestaand openbaar domein. De beoordeling van de aanvraag gaat over het geheel van de aangevraagde werken en staat in se los van wie de vergunning aanvraagt. De nota in de aanvraag geeft duidelijk aan wie welke rol opneemt. De bouw van de woningen wordt gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij. De aanleg van de wegenis gebeurt door stad Gent. Wonen in Vlaanderen (WiV) is betrokken als subsidiërende instantie.

9. De geplande rooilijn en bouwhoogte zijn in strijd met de stedenbouwkundige verordening van stad Gent

Het is onduidelijk welke strijdigheid wordt aangehaald. In het Algemeen Bouwreglement (de stedenbouwkundige verordening) van de Stad Gent is niks opgenomen over de ligging van de rooilijnen en bouwhoogte. Niet in het algemeen en ook niet specifiek voor deze site.

10. Inplanting en bouwhoogte zijn in strijd met het ontwikkelingsplan

Ook hier is het bezwaarschrift vaag en onduidelijk over welke strijdigheid het precies gaat. Het ontwikkelingsplan ging uit van 4 bouwlagen aan de Kikvorsstraat, 6 bouwlagen en 12 bouwlagen voor de volumes aan de parkzone. Dit staat duidelijk aangegeven op pagina 76 van het ontwikkelingsplan. Het plan geeft een richtinggevende rooilijnbreedte van 17 m wat ook overeenstemt met de aanvraag. De gebouwen komen dus wel op de voorziene afstand van de straat.

Er zijn op een aantal punten andere keuzes gemaakt in het ontwikkelingsplan. Deze hebben geen of toch een slechts beperkte impact naar de woningen aan de Kikvorsstraat. Voor meer verduidelijking wordt verwezen naar de omgevingstoets.

11. Waardevermindering

Vermoede waardeverminderingen of -vermeerderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

11.1. Ontwikkelingsplan voor Nieuw Gent

In de periode 2016-2017 is een stedenbouwkundige voorstudie voor de revitalisatie van Nieuw Gent opgesteld, resulterend in een Ontwikkelingsplan voor Nieuw Gent (De Nijl Architecten, De Smet Vermeulen Architecten, Reijndorp en Tractebel, 31 oktober 2017). Het Ontwikkelingsplan biedt een strategisch en ruimtelijk kader voor de revitalisatie van Nieuw Gent, toegespitst op het gebied rondom het Rerum Novarumplein en de hoogbouwzone met het park. Het Ontwikkelingsplan voorziet ondermeer in de sloop en vervangbouw van zes woongebouwen langs de Kikvorsstraat. Het Ontwikkelingsplan voor Nieuw Gent is op 09 november 2017 vastgesteld door Stad Gent en WoninGent, waarbij de gefaseerde sloop van de zes woongebouwen en het Ontwikkelingsplan als kader voor de vervangbouw werden goedgekeurd.

Toetsing ontwikkelingsplan

In het ontwikkelingsplan vormen de clusters telkens één geheel. De laagbouw en de achterliggende gebouwen (middelhoogbouw en hoogbouw) vormen dan een aaneengesloten bebouwing rondom het voorportaal. In de huidige aanvraag zijn de gebouwen opgevat als aparte volumes omwille van comfort, brandveiligheid, hemelwater en omwille van doorzichten. Het ontwikkelingsplan gaf vooral aan waar er gebouwd kon worden. Het is een goede ontwerpkeuze geweest om de gebouwen toch los te gaan voorzien omwille van aangehaalde argumenten.

In het “Ontwikkelingsplan voor Nieuw Gent” wordt een specifieke vorm voor het voorportaal gesuggereerd. Na intekenen van de correcte brandweercirkels blijkt dat de noodzakelijke afstanden voor de brandweer binnen deze suggestie niet gerespecteerd kunnen worden. De vorm van het voorportaal is in die zin licht anders dan binnen het ontwikkelingsplan (en ook de gebouwen die hieraan gekoppeld zijn schuiven mee) maar dit zonder fundamentele afwijking. De keuzes zorgen ook niet voor een andere of grotere impact op de omliggende omgeving. De afstanden van de hoogbouwvolumes ten aanzien van de bestaande woningen is groot. De bouwhoogte van 4 bouwlagen aan de Kikvorsstraat is ruimtelijk inpasbaar. Dergelijke hoogtes komen reeds in de omgeving voor. De straatbeedte van 17 m laat het toe om vier bouwlagen hoog te bouwen. In de bestaande toestand of recente toestand stonden de hoogbouwvolumes veel dicht bij de straat (weliswaar schuin/geschrapt ten opzichte van de straat).

11.2. Advies Team Stadsbouwmeester

Het voorstel is het gevolg van een opdracht en minicompitie via de Poule Architectuur Huisvesting van de Stadsbouwmeester.

Dit project werd nadien mee opgevolgd en begeleid met Team Stadsbouwmeester.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

11.3. Mobiliteit

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Specifiek voor Nieuw Gent werd bepaald dat, gezien quasi de hele wijk uit sociale huisvesting bestaat, men hier het openbaar domein mee in rekening kan brengen voor de parkeerbehoefte en dat het parkeervraagstuk op wijkniveau mag bepaald worden. In een project van deze schaal is het vanzelfsprekend dat het parkeervraagstuk globaal wordt bekeken, inclusief het openbaar domein rond de sociale woningbouw.

Rekening houdend met het programma, vragen de parkeerrichtlijnen 760 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 78 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn niet verplicht te voorzien bij sociaal wonen, tenzij dit past bij nieuw te heraan te leggen openbaar domein. Voor de bewoners worden er 763 fietsparkeerplaatsen voorzien in het project, waarvan 687 plaatsen voor gewone fietsen en 76 voor buitenmaatse exemplaren. Voor de bezoekers worden er 111 plaatsen ingericht in het nieuwe openbaar domein. Er kan dus geconcludeerd worden dat voor ontwerp voldoet aan de fietsparkeernormen opgenomen in het ABR.

De parkeerrichtlijnen vragen voor auto's ook tussen de 156 en 234 autoparkeerplaatsen voor de bewoners, en 39 plaatsen voor bezoekers. Bij de stedenbouwkundige voorstudie voor Nieuw Gent werd afgesproken dat men 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid zou voorzien (0,4 voor bewoners + 0,1 voor bezoekers), wat neer komt op 195 autoparkeerplaatsen voor deze bouwvelden 6 en 7. Onder het nieuwe gebouw van Milenka komt een ondergrondse parking met 53 plaatsen, in de 3 voorportalen worden steeds 7 plaatsen voorzien (die bij voorkeur voorbehouden worden voor doelgroepparkeren, zoals plaatsen voor personen met een handicap, deelwagens, of een laad- en losplaats), en langsheen het stuk Kikvorsstraat dat grenst aan het projectgebied worden 31 langspaarkeerplaatsen voorzien. Met deze parkeerplaatsen heeft men dan reeds aan 105 parkeerplaatsen van de nodige 195 voldaan.

Wanneer er in de 3 voorportalen telkens 2 parkeerplaatsen voor deelwagens ingericht worden, mag men het equivalent van 6x4 of 24 wagens in mindering brengen van het totaal. Ook de 3 fietsparkeerplaatsen voor bewoners op overschot kunnen 1 wagen vervangen, wat het restant op 65 plaatsen brengt. Deze 65 nog nodige autoparkeerplaatsen zullen moeten gecompenseerd worden op het openbaar domein, aangezien er geen restruimte is binnen deze projectzone.

De vergunningsaanvraag omvat niet alle gekoppelde heraanleg van het openbaar domein om parkeren conform de afspraken en het idee van het ontwikkelingsplan op te vangen. Een aantal zaken komen met deze aanvraag (nog) niet in beeld. Het gaat over de uitbreiding van parking Windekind (47 pp'en), de heraanleg van fase 3 van de Kikvorsstraat (vanaf Kikvorsstraat nummer 248 tot einde BV7: 29 parkeerplaatsen waarbij er enkel geteld wordt aan de kant van de hoogbouw). Als deze twee uitbreidingen gerealiseerd zijn zal er een parkeeroverschot zijn.

Er werd een recent parkeeronderzoek gedaan door de stad in 2023 waaruit blijkt dat de parkeerbezetting in Nieuw Gent 's avonds op 59% ligt. Ook in de aanliggende straten is de bezetting onder de 60%. De verwijzing naar de parkeerbezetting 's avonds is relevant omdat op dat moment bewoners klassiek op zoek zijn naar een parkeerplaats. Dit onderzoek toont aan dat er marge is in het parkeeraanbod.

De parkeerbehoefte blijft op wijkniveau gemonitord. De volgende deelprojecten (heraanleg Kikvorsstraat, verdere realisatie van het ontwikkelingsplan) zullen mee de parkeerbehoefte moeten opvangen. Het parkeeronderzoek geeft aan dat er op dit moment nog voldoende parkeerplaatsen zijn op straat. Bij de volgende deelprojecten zal men dan beslissing moeten nemen of de nog noodzakelijke parkeerplaatsen ondergronds, in een parkeergebouw of op straat georganiseerd worden, inclusief de hieruit voortvloeiende gevolgen. De Mober verwijst hier eveneens naar.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

De 763 fietsenstallingsplaatsen zijn verspreid over 19 stallingen, die allemaal inpandig zijn op het gelijkvloers van de gebouwen. Alle stallingen voldoen aan de inrichtingsvoorwaarden. Er zijn 377 enkellaagse plaatsen, 310 dubbellaagse en 76 buitenmaatse plaatsen.

Voor bezoekers worden er 13 zones in het nieuw aan te leggen openbaar domein voorzien waar in totaal 111 plaatsen ingepland worden.

11.4. Openbaar domein / rooilijn

In het kader van de herontwikkeling van Nieuw Gent worden de gronden, inclusief de bedding van de wegenis, overgedragen van de huisvestingsmaatschappijen aan Stad Gent. Deze overdracht maakt het mogelijk om het openbaar domein duidelijker af te bakenen en beter te beheren. Langs de Kikvorsstraat en de voorportalen wordt een nieuwe rooilijn vastgelegd die de nieuwe gevels volgt. Achter de gebouwen worden binnentuinen voorzien die tot het openbaar domein behoren maar geen onderdeel zijn van de gemeenteweg. Een deel van deze tuinen wordt via een opstalrecht toegewezen aan de eigenaar van de gebouwen voor de aanleg van een beo-veld.

De hoofdontsluiting van de wijk verloopt via de lusvormige Kikvorsstraat en Edelsteenstraat, die als zone 30 worden ingericht. De breedte van de weg wordt afgestemd op de doorgang van de bus. De Kikvorsstraat krijgt een asfaltverharding, met aan beide zijden parkeerplaatsen in kasseien waar de ruimte dit toelaat. Daarnaast worden brede voetpaden voorzien in betonstraatstenen in dubbelklinkerformaat. Op logische looplijnen ter hoogte van kruispunten worden veilige oversteekplaatsen ingericht.

De voorportalen worden ingericht als woonerf, waar de wagen te gast is en de ruimte in de eerste plaats dient om te verblijven, te spelen en burens te ontmoeten. De verhardingsbreedte wordt beperkt tot een loper van vier meter (3,20 m voor de wagen en 0,80 extra voor de hulpdiensten), die door alle gebruikers gedeeld wordt. De aanleg in betonstraatstenen benadrukt dat de voetganger hier centraal staat. Binnen de woonerven worden enkele parkeerplaatsen voorzien, maar het is niet de bedoeling dat geparkeerde wagens en zoekverkeer de bovenhand nemen. Deze plaatsen zijn bedoeld voor specifieke doelgroepen, zoals personen met een handicap en deelwagens.

Het woonerf sluit aan op de Kikvorsstraat via een doorlopend voetpad. In de Kikvorsstraat blijft het tweerichtingsverkeer behouden, terwijl het voorportaal enkelrichtingsverkeer in wijzerszin krijgt. Er wordt enkel verhard wat functioneel strikt noodzakelijk is. Waar het gebruik dit toelaat, worden verhardingen waterdoorlatend uitgevoerd, zoals de parkeerplaatsen en verbredingen van paden voor de brandweer.

Dankzij de ruime groene omgeving in Nieuw Gent is het mogelijk om regenwater dat op de verhardingen valt ter plaatse te laten infiltreren. Dit gebeurt via grachten langs de Kikvorsstraat en infiltratiezones in het voorportaal. In deze lagergelegen zones wordt het water opgevangen en kan het langzaam in de bodem sijpelen. Infiltratieproeven tonen aan dat dit mogelijk is, mits het doorbreken van de bovenste bodemlaag. In de gracht langs de Kikvorsstraat wordt een stuwmuur voorzien. In het lagergelegen deel van de gracht kan het water niet te hoog stijgen vanwege nabijgelegen private percelen, maar in het afgestuwde deel wordt het water maximaal opgevangen.

Om hittestress tegen te gaan, worden de verhardingen zoveel mogelijk afgeschermd van zonlicht door een bladerdek van bomen. Zo nemen ze minder warmte op tijdens zonnige dagen en geven ze 's nachts minder warmte af. De bomen zorgen bovendien voor koelteplekken waar het ook op warme dagen aangenaam vertoeven is.

Fietsverkeer binnen de wijk verloopt hoofdzakelijk via de verkeersvrije dorpsstraat, die een prominente plaats krijgt in het parkontwerp. Zowel in de woonerven als aan belangrijke bestemmingen worden fietsenstallingen voorzien. In totaal zijn dertien modules ingepast, elk met plaats voor zeven tot twaalf fietsen.

Wat toegankelijkheid betreft, worden alle zebrapaden en straatmonden uitgerust met blindengeleiding en naadloze aansluitingen. In het park worden voldoende zitgelegenheden voorzien, zodat bewoners onderweg een rustpauze kunnen nemen.

Afvalinzameling gebeurt in de toekomst via ondergrondse sorteerstraten van Ivago. Binnen het projectgebied komt één verzamelpunt, aan de Kikvorsstraat ter hoogte van het voorportaal.

In de eerste fase van de werken is al een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Bij de uitvoering van de volgende fases worden de huisaansluitingen overgekoppeld naar deze nieuwe riolering, en worden ook de aansluitingen voor de nieuwbouw voorzien.

De tijdelijke wegenis wordt aangelegd met het oog op een goede bereikbaarheid van de gebouwen, maar zoveel mogelijk volgens de principes van de definitieve inrichting.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het project is gelegen in een woongebied en wordt omgeven door diverse woningen. De dichtstbijzijnde vreemde woningen situeren zich aan de overzijde van de Kikvorsstraat of op ca. 5 m van de aangeduide exploitatiegrens.

Het projectgebied is nabij de campus De Sterre van de Ugent gelegen, alsook nabij het UZ Gent en ligt bijgevolg op ca. 150 m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Op ca. 440 m ten zuidoosten bevindt zich een industriegebied.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

Huishoudelijk afvalwater

Met voorliggende aanvraag worden diverse gebouwen voorzien met Het betreft een niet ingedeelde lozing die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

Bedrijfsafvalwater

Voorliggende aanvraag gaat niet gepaard met de lozing van bedrijfsafvalwater.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3. §5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Voorliggende aanvraag gaat gepaard met het plaatsen van diverse hemelwaterputten voor hergebruik en infiltratievoorzieningen. In totaliteit wordt een hemelwateropvangcapaciteit voorzien van 960 m³, als volgt verdeeld:

- Laagbouw LB-A (2 putten van 80 m³ voor 41 wooneenheden);
- Laagbouw LB-B (2 putten van 80 m³ voor 41 wooneenheden) x 2;
- Laagbouw LB-C (1 put van 120 m³ voor 34 wooneenheden);
- Middelhoogbouw MB (1 put van 40 m³ voor 10 wooneenheden) x 3;
- Hoogbouw HB (1 put van 80 m³ voor 15 wooneenheden) x 2;
- Afgeknotte hoogbouw AHB (1 put van 80 m³ voor 12 wooneenheden).

Hemelwater zal worden aangewend voor de toiletten, wasmachines en tuinonderhoud. De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Voor de laagbouw is, gezien het grote dakoppervlak ten opzichte van een beperkt aantal wooneenheden, rekening gehouden met een volledig hergebruik. Voor de hogere gebouwen worden enkel de eerste drie niveaus aangesloten op hergebruik.

Een infiltratievoorziening met een buffervolume van 72 m³ en een infiltratieoppervlakte van 180 m² en 40 cm wordt tevens voorzien. Deze bestaat uit 6 afzonderlijke infiltratievoorzieningen.

Drie kommen van 30 m² en 12 m³ elks, twee kommen van 20 m² en 8 m³ en één kom van 40 m² en 16 m³.

De overlopen van de regenwaterputten en de afvoeren van de terrassen sluiten rechtstreeks aan op deze infiltratiekommen. De hellingen en afstanden van het binnennet naar de infiltratiekommen zijn zo beperkt mogelijk gehouden om de mTAW-pas ter hoogte van de aansluiting op openbaar domein te behalen zonder pompinstallatie.

Voor een optimale dakhelling zijn de regenwaterafvoeren geïntegreerd in de technische kokers. Deze komen uit in de kelder waar deze bereikbaar zijn voor controle en onderhoud en verlopen van daar op het kelderniveau naar een hemelwaterkelder die onder het gebouw zit. De overloop van deze kelder loopt naar de respectievelijke infiltratiekom.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

Opslag gevaarlijke producten

Er wordt stookolie opgeslagen voor de noodgeneratoren. Het geplaatste type noodgenerator conform de technische fiche is voorzien van een modulaire brandstoftank met opvangbak. Met andere woorden zelfs als de brandstoftank lek zou zijn wordt de randstof opgevangen in de opvangtank. De noodstroomgenerator is een vrijstaand model en staat op een betonnen vloer, dus niet ingewerkt in de volle grond. Er is dus geen gevaar op een grondvervuiling.

Met voorliggende aanvraag wordt geen opslag van gevarengood gevraagd. Indien toch bvb. onderhouds- en/of reinigingsproducten met een GHS-symbool worden opgeslagen boven indelingsdrempels, dient te worden nagegaan of de opslag dient te worden gemeld (bvb. rubriek 17.4) of vergund (rubrieken 17) en dienen de nodige stappen te worden ondernomen.

Transformator

Transformatoren dienen te allen tijde beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Indien het oliegekoelde toestellen betreft, dient een inkuiping of lekbak voorzien om bij een eventueel lek het diëlectricum te kunnen opvangen.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Geluid

Binnen een straal van 100 m bevinden zich diverse vreemde woningen. De dichtste vreemde woningen situeren zich aan de overzijde van de Kikvorsstraat of op ca. 5 m van de exploitatiegrens.

Met voorliggende aanvraag worden diverse gebouwen voor woningen voorzien welke worden uitgerust met warmtepompen en stookinstallaties.

De warmtepompen betreffen geothermische warmtepompen die niet gepaard gaan met buitenunits met ventilatoren, maar met grondboringen tot max.150 m, waardoor deze niet dieper zijn dan het lokale dieptecriterium.

Alle installaties, zowel de warmtepompen als de gasketels worden in de kelderruimtes voorzien waardoor er geen geluidshinder naar de omgeving toe wordt verwacht.

Voorliggende aanvraag omvat bijgevolg geen inrichtingen met een belangrijke geluidsproductie.

Geluidshinder als gevolg van de IIOA wordt dus niet verwacht.

Lucht

Voor warmte, koude en het sanitair warm water gebeurt de opwekking door middel van een centrale stookplaats per gebouw. Dit om lange leidinglengtes te voorkomen en ook technische flexibiliteit te hebben. De warmteopwekking gebeurt via een hybride systeem met een warmtepomp bodem/water en condenserende gasketel(s) als aanvulling.

De warmtepomp zal minstens 85 % van de jaarlijkse verwarmingsbehoefte dekken. Het resterende beperkte aandeel wordt gedekt door gasketels.

Procesemissies en stookinstallaties

Voor de branders gelden geen verplichte emissiemetingen. Voor centrale stooktoestellen (gebruikt voor de verwarming van de gebouwen en optioneel voor de aanmaak van warm verbruikswater) zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweejaarlijks een onderhoud/controle en vierjaarlijks een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) dient uitgevoerd te worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Mits een regelmatige afstelling en controle van de brander is de impact van de rookgassen op de heersende luchtkwaliteit in de omgeving beperkt.

Koelinstallaties en warmtepompen

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R410a (type HKF). Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW

houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform Vlare II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.>

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geur

Voorliggende aanvraag gaat gepaard met het voorzien van een afvalstraat waarin afval wordt verzameld.

Tijdens het openbaar onderzoek werden er bezwaren geuit als gevolg van geurhinder afkomstig van de ondergrondse afvalcontainers. Tevens haalt men aan dat er als gevolg van de ligging zwerfvuil naast de containers wordt achtergelaten.

Wat betreft de ondergrondse containers en voornamelijk hun lediging is dit afhankelijk van de afvalintercommunale. Indien de afvalinzameling leidt tot hinder, kan met hen contact worden opgenomen.

Ook wat betreft (potentieel) sluikstorten, is dit niet het gevolg van het voorwerp van de aanvraag, maar van een (ongewenst en) onjuist gebruik. Indien problemen zich hier voordoen, betreft dit een handhavingszaak en dienen de nodige diensten te worden gecontacteerd.

Bij normaal en correct gebruik van de ondergrondse containers wordt geen geurhinder verwacht.

Bemaling

Met voorliggende aanvraag wordt geen bemaling aangevraagd. Bemalingen in functie van bouwwerken kunnen afzonderlijk worden aangevraagd.

Wél moeten in het 'hoofdproject' de effecten van de bemaling reeds vervat zitten zodat kan worden nagegaan of het hoofdproject op zich haalbaar is.

In voorliggende aanvraag werd een hydrologische studie toegevoegd en bemalingsnota toegevoegd. De Hydrologische studie werd middels PIV6 bijgewerkt n.a.v. opmerkingen van de POVC betreffende de invloed van de bemaling op de VOCl-bodemverontreiniging in de buurt en het optreden van mogelijke zettingen.

De hydrologische studie behelst 12 fases die elk 90 dagen zullen duren. De fases volgen elkaar op en vinden niet gelijktijdig plaats. De bemalingsdiepten variëren van 3,10 m TAW tot 5,62 mTAW. De grondwaterverlaging bedraagt daarmee max. 6,60 m-mv. Er wordt gebruik gemaakt van een combinatie van bemaling binnen open talud, binnen darmwanden en binnen soilmixwand. Het bemalingswater wordt geretourneerd via retourbemaling ten Z-O van de projectsite.

In de studie worden de effecten met betrekking tot natuur, bodemverontreinigingen en zettingen besproken.

In de studie wordt geconcludeerd dat met het gekozen beamingsconcept:

- Er geen aantrekking is van verontreiniging;
- De zettingen tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt;
- De aantasting van natuurwaarden kunnen geremedieerd worden;

De nodige voorwaarden kunnen opgelegd worden in de bemalingsvergunning.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Geothermische warmtepompen Hoogbouwvolumes: 2 x 70 KW warmtepompen bodem water Middelhoogbouwvolumes: 1 x55 KW warmtepompen bodem water Laagbouw types A en B: 1x100 KW warmtepompen bodem water Lage hoogbouw en Laagbouw C: 1x80 KW warmtepompen bodem water Zie overzichtsplan Nieuw	905 kW
43.1.2°b)	stookinstallaties (meer dan 500 kW tot en met 5 000 kW) - als het en inrichting betreft als vermeld in 1°,c) Gaswandketels Hoogbouwvolumes: 3 x 80 KW gaswandketels Middelhoogbouwvolumes: 2 x 40 KW gaswandketels Laagbouw types A en B: 2 x 80 KW gaswandketels Lage hoogbouw en Laagbouw C: 2 x 60 KW gaswandketels Zie overzichtsplan Nieuw	1440 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 volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024150783_Kikvorsstraat_gemeenteraadsbesluit 17 december 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024150783 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 10 vrijstaande meergezinswoningen, het slopen van 3 bestaande meergezinswoningen, de heraanleg en herontwikkeling van de omgeving en het exploiteren van noodstroomgroepen, warmtepompen en gaswandketels aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Kikvorsstraat 113-395, 397-587 en 589-875, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Geothermische warmtepompen Hoogbouwvolumes: 2 x 70 KW warmtepompen bodem water Middelhoogbouwvolumes: 1 x55 KW warmtepompen bodem water Laagbouw types A en B: 1x100 KW warmtepompen bodem water Lage hoogbouw en Laagbouw C: 1x80 KW warmtepompen bodem water Zie overzichtsplan Nieuw	905 kW
43.1.2°b)	stookinstallaties (meer dan 500 kW tot en met 5 000 kW) - als het en inrichting betreft als vermeld in 1°,c) Gaswandketels Hoogbouwvolumes: 3 x 80 KW gaswandketels Middelhoogbouwvolumes: 2 x 40 KW gaswandketels Laagbouw types A en B: 2 x 80 KW gaswandketels Lage hoogbouw en Laagbouw C: 2 x 60 KW gaswandketels Zie overzichtsplan Nieuw	1440 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 11 juli 2025, met kenmerk 5000105332) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 14 augustus 2025, met kenmerk 067766-004/PV/2025) moeten strikt nageleefd worden
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 22 juli 2025, met kenmerk 10843) moeten strikt nageleefd worden

FASERING

- De realisatie van bouwveld 6 met de bijhorende sloop en omgevingsaanleg gaat van start bij het afleveren van deze vergunning.
- De sloop van Aurora en Milenka is voorzien vanaf 1 januari 2027.
De realisatie met bijhorende sloop en omgevingsaanleg van bouwveld 7 gaat pas van start vanaf 1 januari 2028.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Het hemelwater afkomstig van het dak van de gebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 960 m3. Het opvangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

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 Milieunavigator, 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 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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.

Afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Stookinstallaties

Voor centrale stooktoestellen (gebruikt voor de verwarming van de gebouwen en optioneel voor de aanmaak van warm verbruikswater) zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweejaarlijks een onderhoud/controle en vierjaarlijks een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) dient uitgevoerd te worden.

Warmtepompen

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R410a (type HKF). Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform Vlare II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.>

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 aktenaam 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 dossiertax;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_11439 - OMV_2024150783 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 vrijstaande meergezinswoningen, het slopen van 3 bestaande meergezinswoningen, de heraanleg en herontwikkeling van de omgeving en het exploiteren van noodstroomgroepen, warmtepompen en gaswandketels - met openbaar onderzoek - Kikvorsstraat, 9000 Gent - Vergunning

2025_GR_01083 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2024150783 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 vrijstaande meergezinswoningen, het slopen van 3 bestaande meergezinswoningen, de heraanleg en herontwikkeling van de omgeving en het exploiteren van noodstroomgroepen, warmtepompen en gaswandketels - met openbaar onderzoek - Kikvorsstraat, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 17 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, 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; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Laura Schuyesmans; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; 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
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

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 Kikvorsstraat 113/395, 397/587, 589/875, 877/1067 en 1069/1245 kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 646H, 646B, 646D, 646C, 646E, 646G, 646F, 646X, 648S, 648X, 648H en 648K.

Deze aanvraag werd op 20/12/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 09/07/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag bevat het bouwen van 10 vrijstaande meergezinswoningen, het slopen van 3 bestaande meergezinswoningen, de heraanleg en herontwikkeling van de omgeving en het exploiteren van noodstroomgroepen, warmtepompen en gaswandketels. In totaal worden er 390 woningen gerealiseerd. Er wordt een ondergrondse parking voorzien van 53 parkeerplaatsen.

Het gaat specifiek om bouwveld 6 (met daarin cluster Jupiter en Mercurius) en bouwveld 7 (met cluster Orion en Milenka). Jupiter en Mercurius werden reeds gesloopt. Met deze aanvraag wenst men Orion, Milenka en Aurora te slopen. Aurora wordt niet vervangen door een nieuwe cluster maar maakt ruimte vrij voor het wijkpark.

De ontwikkeling gaat ook samen met een heraanleg van de Kikvorsstraat en een herontwikkeling van de omgeving rondom de gebouwen. Deze heraanleg en herontwikkeling zit deels vevat in voorliggende aanvraag (infrastructuur de?nitief). Het resterende deel wordt later aangevraagd en is nu opgenomen als een tijdelijke aanleg (infrastructuur tijdelijk).

De al gesloopte of te slopen gebouwen bevatten in totaal 559 wooneenheden. De vervangingsbouw bevat 390 wooneenheden.

Rooilijnen / openbaar domein

Tot op vandaag waren alle gronden tot en met de bedding van de wegenis nog steeds eigendom van de huisvestingsmaatschappijen die hier woningen beheren. In de toekomst zal dit wijzigen en worden de gronden maximaal overgedragen aan de Stad Gent.

De nu voorliggende aanvraag bevat hiervoor een rooilijnplan. Er wordt gekozen voor duidelijke leesbare grenzen: langsheen de Kikvorsstraat en de voorportalen wordt een nieuwe rooilijn vastgelegd, deze rooilijn volgt maximaal de nieuwe gevels.

De nieuwe gebouwen worden voorzien langsheen de Kikvorsstraat en komen slechts beperkt op de footprint van de oude gebouwen. Het bestaande openbaar domein rondom de 6 te vervangen blokken, wordt samen met de bouwzones van een aantal van de bestaande blokken omgevormd tot een nieuw openbaar park.

De zone achter de gebouwen wordt maximaal toegevoegd aan het park. Ook de binnentuinen worden grotendeels openbaar domein, voor een deel wordt echter een opstal gegeven aan de eigenaar van de gebouwen om een beo-veld onder op te richten.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 juli 2025 tot 13 augustus 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 7 digitale bezwaren

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 de bezwaren.

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:

In het kader van de herontwikkeling van Nieuw Gent worden de gronden, inclusief de bedding van de wegenis, overgedragen van de huisvestingsmaatschappijen aan Stad Gent. Deze overdracht maakt het mogelijk om het openbaar domein duidelijker af te bakenen en beter te beheren. Langs de Kikvorsstraat en de voorportalen wordt een nieuwe rooilijn vastgelegd die de nieuwe gevels volgt.

Achter de gebouwen worden binnentuinen voorzien die tot het openbaar domein behoren maar geen onderdeel zijn van de gemeenteweg. Een deel van deze tuinen wordt via een opstalrecht toegewezen aan de eigenaar van de gebouwen voor de aanleg van een beo-veld.

De grondoverdracht gebeurt via een grondenruil. De eigenlijk grondoverdracht zal dus via een aparte procedure aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De hoofdontsluiting van de wijk verloopt via de lusvormige Kikvorsstraat en Edelsteenstraat, die als zone 30 worden ingericht. De breedte van de weg wordt afgestemd op de doorgang van de bus. De Kikvorsstraat krijgt een asfaltverharding, met aan beide zijden parkeerplaatsen in kasseien waar de ruimte dit toelaat. Daarnaast worden brede voetpaden voorzien in betonstraatstenen in dubbelklinkerformaat. Op logische looplijnen ter hoogte van kruispunten worden veilige oversteekplaatsen ingericht.

De voorportalen worden ingericht als woonerf, waar de wagen te gast is en de ruimte in de eerste plaats dient om te verblijven, te spelen en burens te ontmoeten. De verhardingsbreedte wordt beperkt tot een loper van vier meter (3,20 m voor de wagen en 0,80 extra voor de hulpdiensten), die door alle gebruikers gedeeld wordt. De aanleg in betonstraatstenen benadrukt dat de voetganger hier centraal staat. Binnen de woonerven worden enkele parkeerplaatsen voorzien, maar het is niet de bedoeling dat geparkeerde wagens en zoekverkeer de bovenhand nemen. Deze plaatsen zijn bedoeld voor specifieke doelgroepen, zoals personen met een handicap en deelwagens.

Het woonerf sluit aan op de Kikvorsstraat via een doorlopend voetpad. In de Kikvorsstraat blijft het tweerichtingsverkeer behouden, terwijl het voorportaal enkelrichtingsverkeer in wijkerszin krijgt. Er wordt enkel verhard wat functioneel strikt noodzakelijk is. Waar het gebruik dit toelaat,

worden verhardingen waterdoorlatend uitgevoerd, zoals de parkeerplaatsen en verbredingen van paden voor de brandweer.

Dankzij de ruime groene omgeving in Nieuw Gent is het mogelijk om regenwater dat op de verhardingen valt ter plaatse te laten infiltreren. Dit gebeurt via grachten langs de Kikvorsstraat en infiltratiezones in het voorportaal. In deze lager gelegen zones wordt het water opgevangen en kan het langzaam in de bodem sijpelen. Infiltratieproeven tonen aan dat dit mogelijk is, mits het doorbreken van de bovenste bodemlaag. In de gracht langs de Kikvorsstraat wordt een stuwmuur voorzien. In het lager gelegen deel van de gracht kan het water niet te hoog stijgen vanwege nabijgelegen private percelen, maar in het afgestuwde deel wordt het water maximaal opgevangen.

Om hittestress tegen te gaan, worden de verhardingen zoveel mogelijk afgeschermd van zonlicht door een bladerdek van bomen. Zo nemen ze minder warmte op tijdens zonnige dagen en geven ze 's nachts minder warmte af. De bomen zorgen bovendien voor koelteplekken waar het ook op warme dagen aangenaam vertoeven is.

Fietsverkeer binnen de wijk verloopt hoofdzakelijk via de verkeersvrije dorpsstraat, die een prominente plaats krijgt in het parkontwerp. Zowel in de woonerven als aan belangrijke bestemmingen worden fietsenstallingen voorzien. In totaal zijn dertien modules ingepast, elk met plaats voor zeven tot twaalf fietsen.

Wat toegankelijkheid betreft, worden alle zebrapaden en straatmonden uitgerust met blindengeleiding en naadloze aansluitingen. In het park worden voldoende zitgelegenheden voorzien, zodat bewoners onderweg een rustpauze kunnen nemen.

Afvalinzameling gebeurt in de toekomst via ondergrondse sorteerstraten van Ivago. Binnen het projectgebied komt één verzamelpunt, aan de Kikvorsstraat ter hoogte van het voorportaal.

In de eerste fase van de werken is al een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Bij de uitvoering van de volgende fases worden de huisaansluitingen overgekoppeld naar deze nieuwe riolering, en worden ook de aansluitingen voor de nieuwbouw voorzien.

De tijdelijke wegenis wordt aangelegd met het oog op een goede bereikbaarheid van de gebouwen, maar zoveel mogelijk volgens de principes van de definitieve inrichting.

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.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024150783 - rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024150783 - advies Proximus.pdf
- OMV_2024150783 - advies Farys.pdf
- OMV_2024150783 - advies Wyre.pdf
- OMV_2024150783 - advies Brandweerzone Centrum.pdf
- OMV_2024150783 - verslag gem. OA.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 32 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Isabelle Heyndrickx; Bruno Matthys; Bert Misplon; Jonas Naeyaert; Burak Nalli; Christophe Peeters; Laura Schuyesmans; Simon Smagghe; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckvelt; Filip Van Laecke; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 11 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Tom De Meester; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Julie Steendam; Anneleen Van Bossuyt; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Kikvorsstraat 113/395, 397/587, 589/875, 877/1067 en 1069/1245 en kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 646H, 646B, 646D, 646C, 646E, 646G, 646F, 646X, 648S, 648X, 648H en 648K, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 10 juli 2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 16 juli 2025, met kenmerk JMS 654193) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 11 juli 2025, met kenmerk AD-25-751) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 14 augustus 2025, met kenmerk 067766-004/PV/2025) moeten strikt nageleefd worden

Openbaar domein

De bouwheer 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.

 Elektronisch ondertekend op
19/12/2025 om 11:34:16 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
19/12/2025 om 10:29:31 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_01083 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2024150783
R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 vrijstaande meergezinswoningen,
het slopen van 3 bestaande meergezinswoningen, de heraanleg en herontwikkeling van de
omgeving en het exploiteren van noodstroomgroepen, warmtepompen en gaswandketels - met
openbaar onderzoek - Kikvorsstraat, 9000 Gent

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024150783

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)
kikvorsstr_f2_RooilijnplanB6+7_met binnentuin.pdf	+3lw+y5gRKuEK8rCt0/z6w==
kikvorsstr_f2_beplantingsplan.pdf	kgmSdAg2/C48o8Sb6vVI+w==
kikvorsstr_f2_BT_KLIP.pdf	TBV1xaCBOOCrr2cLWSABvA==
kikvorsstr_f2_BT_NT_RIO_KLIP.pdf	xG5J7+zNNV9kSwCu9wOqEg==
kikvorsstr_f2_BT.pdf	vxV75Q6hkVWkgyaxk+LziA==
kikvorsstr_f2_DP_01.pdf	YpfRt+bAe1MDr8Di7rp/sg==
kikvorsstr_f2_DP_02.pdf	j7bgfgVfy9CeLeZ/vHtDDg==
kikvorsstr_f2_DP_03.pdf	5QFqydr+eSQ6Nrg1L3jrMQ==
kikvorsstr_f2_DP_04.pdf	mN7lcz00ynnMmMnBdlRKehg==
kikvorsstr_f2_DP_05.pdf	vlivmW8nSb1BHidmlCeHjQ==
kikvorsstr_f2_DP_06.pdf	m3eTUO4lcGnTN0cVOtGJgw==
kikvorsstr_f2_DP_07.pdf	Rqb9GOER8oW6gC/gXTy+Dw==
kikvorsstr_f2_legende.pdf	PptnzvKrNno5LcW4pXP/yg==
kikvorsstr_f2_NT_openbaar privaas.pdf	AS6Qeh0OmfmHdv6Cwq1pNQ==
kikvorsstr_f2_NT_riolering.pdf	BPakgmAlPn5XKiojDy6xHg==
kikvorsstr_f2_NT_waterverhaal.pdf	H7g2hED79tWNTUWZI+Scew==
kikvorsstr_f2_NT.pdf	1ZPEp27TXoXf08AwXf4WvQ==
BA_NIE_T_N_06_terreinprofiel-B-nieuw.pdf	ysvvCx3oNVjwouTJwY19g==
BA_NIE_T_N_05_terreinprofiel-A-nieuw.pdf	mXfQ0KApLYulVdQJGBxwdA==
BA_NIE_T_B_06_infra-tijd-terreinprofiel-B-nieuw.pdf	ZrabK5ysHtaYL2fVgPEPFA==
BA_NIE_T_B_05_infra-tijd-terreinprofiel-A-nieuw.pdf	/kgHUwhkMzmYlZnvIKJyog==
BA_NIE_T_B_04_infra-tijd-terreinprofiel-B-bestaand.pdf	iT9qkvLNG0ea2swEtd+eoA==
BA_NIE_T_B_03_terreinprofiel-B-bestaand.pdf	+HLJaq03eY4ytNSyp/iOWg==
BA_NIE_T_B_03_infra-tijd-terreinprofiel-A-bestaand.pdf	7vBSGnGbg02Gg1VqO8Ozhg==
BA_NIE_T_B_02_terreinprofiel-A-bestaand.pdf	yDp/cgSuMOvla87pB1elCQ==

BA_NIE_S_N_91_MSCabine-LBc-snedeb-BB.pdf	nEJf25WjlzgbIHEGRWndxw==
BA_NIE_S_N_90_MSCabine-LBc-snedeb-AA.pdf	xj89ZFvwHZjQBSKPH8MgJw==
BA_NIE_S_N_81_MSCabine-LB-B-1-BB.pdf	BtNsf2MBR1GB4dj8maMGIA==
BA_NIE_S_N_80_MSCabine-LB-B-1-AA.pdf	xGGKdvdXUfsxpR8BWi2LGw==
BA_NIE_S_N_60_HB-snedeb-AA.pdf	2titShd8PXLivIA3tOZMeg==
BA_NIE_S_N_50_AHB-snedeb-AA.pdf	NkWKjQK7OmN9NnWzT/ryvg==
BA_NIE_S_N_40_MHB-snedeb-AA.pdf	LGoyzIPDDRvYfVjwyoxXqA==
BA_NIE_S_N_31_LBc-snedeb-BB.pdf	pK+570Ues8do9mAww+fB97A==
BA_NIE_S_N_30_LBc-snedeb-AA.pdf	T8Do+UN8BiRXuMtahJM8XQ==
BA_NIE_S_N_20_LBb-snedeb-AA.pdf	R44ezfq+xilzgnTmaPQ1zg==
BA_NIE_S_N_10_LBa-snedeb-AA.pdf	o/zoZYIfIGX/tsyHrFJpsw==
BA_NIE_S_N_07_infra-tijdelijk-snedeb.pdf	22eQjlzuxZAop2tGnkT9TA==
BA_NIE_P_N_91_MSCabine-LBc-Kelder.pdf	bmf+W7GGiYz0P4xzFvWDIlg==
BA_NIE_P_N_90_MSCabine-LBc.pdf	rs+QYK09OJvme0S8Rp/wGA==
BA_NIE_P_N_81_MSCabine-LB-B-1-Kelder.pdf	UdkTIJtewH4Tn0Knbe5Upw==
BA_NIE_P_N_80_MSCabine-LB-B-1.pdf	bsJ+C0GEA4hh/syaDNVTNg==
BA_NIE_P_N_73_Rioleringsplan-cluster4.pdf	razPO4ooJ45kTDu5v6c3Ww==
BA_NIE_P_N_72_Rioleringsplan-cluster3.pdf	2PmYW992qiyTVoDziH2OPA==
BA_NIE_P_N_71_Rioleringsplan-cluster2.pdf	DnBFqvZmrjEeq4oXhNU8Pw==
BA_NIE_P_N_70_Rioleringsplan-cluster1.pdf	ivLK+ZR/Py3p+Bja4qUhyQ==
BA_NIE_P_N_63_HB-dakplan.pdf	Qjb6ZxcB9IOrDyl8hOIK7A==
BA_NIE_P_N_62_HB-typeverdieping.pdf	qzJuGK8FmbOsBo1mUFJy5g==
BA_NIE_P_N_61_HB-gelijkvloers.pdf	w5WGsTsKUoVhbVSdxrlxZQ==
BA_NIE_P_N_60_HB-kelder.pdf	CSJU9003RT80g+qlcYQOtq==
BA_NIE_P_N_53_LHB-dakenplan.pdf	6YCvBPih7XJ5AltVyxIYBA==
BA_NIE_P_N_52_LHB-typeverdieping.pdf	FhC3POk6LXyeCuG7qEzSIA==
BA_NIE_P_N_51_LHB-gelijkvloer.pdf	jl3668Q3lf0lauZYqkBMog==
BA_NIE_P_N_50_LHB-kelder.pdf	tFYuBhK34GwgXAJ09/sx1w==
BA_NIE_P_N_43_MHB-dakplan.pdf	4CyEYbpGFM066/MNJUNRLA==
BA_NIE_P_N_43_MB-dakplan.pdf	uaEdkz2rMWRZnEI21t0XGQ==
BA_NIE_P_N_42_MHB-typeverdieping.pdf	OpgrmrlJguW232LX8oi+kw==
BA_NIE_P_N_42_MB-typeverdieping.pdf	LCYF/swiO4IRDhkL2LC8Ng==
BA_NIE_P_N_41_MHB-gelijkvloers.pdf	36OdYFDZv1ZDqu05zlj3Sw==
BA_NIE_P_N_41_MB-gelijkvloers.pdf	7JCx/o86NEOtERUcW4WbiA==

BA_NIE_P_N_40_MHB-kelder.pdf	TO/3kEUWjagiulVQzE/bzQ==
BA_NIE_P_N_40_MB-kelder.pdf	dbAaIbPEwE5WYlMz6VTx3g==
BA_NIE_P_N_33_LBc-dakplan.pdf	tXswaPlbPiXsDz4E98h5rQ==
BA_NIE_P_N_32_LBc-typeverdieping.pdf	21WMfP4e3UVWFopvUI85DA==
BA_NIE_P_N_31_LBc-gelijkvloers.pdf	Fu4eA0Q1K4yCFZEGiUG9A==
BA_NIE_P_N_30_LBc-kelder.pdf	w4UveqVmG36ggloZFns61g==
BA_NIE_P_N_25_LBb-dakplan.pdf	yR/nqt43d0nCEO18Jkf7vw==
BA_NIE_P_N_24_LBb-typeverdieping.pdf	g928BLYrg4o8oWglBY6Mew==
BA_NIE_P_N_23_LBb-gelijkvloers-BV7.pdf	oGrpmmPR16ENFbfMdWM0gw==
BA_NIE_P_N_22_LBb-gelijkvloers-BV6.pdf	suSu6wgY/hodc5M+Kwsglw==
BA_NIE_P_N_21_LBb-kelder-BV7.pdf	92kJuzSBfVuyIG/nTCrOKg==
BA_NIE_P_N_20_LBb-kelder-BV6.pdf	LTP8J8dtLoriKHAY380JIA==
BA_NIE_P_N_13_LBa-dakplan.pdf	/uU+gQETxiwQOPyEvtwUQ==
BA_NIE_P_N_12_LBa-typeverdieping.pdf	5cN6kD4GhaQvc7NmsAdSjQ==
BA_NIE_P_N_11_LBa-gelijkvloers.pdf	4l0Jg+qj8RddLbJaCF+4Dw==
BA_NIE_P_N_10_LBa-kelder.pdf	HXeMpzBtso51Unl1Fjq1w==
BA_NIE_I_N_80_MSCabine.pdf	9QuIdAQD6Gh9Yx7QmMWMsA==
BA_NIE_I_N_04_inplanting-nieuw.pdf	zcnIQNTSwlHuoiLzMsfi1Q==
BA_NIE_I_N_02_infra-tijdelijk-inplantingsplan-nieuw.pdf	WNXgO7zeTvskZvfzAd9mbg==
BA_NIE_I_N_01_bomen-inventaris.pdf	65crJCve2n1U3B5y6CeNIQ==
BA_NIE_I_B_01_inplanting-bestaand.pdf	mPrg3B8avjYillmtCxnsjw==
BA_NIE_I_B_01_infra-tijdelijk-inplantingsplan-bestaand.pdf	wJ08exTRfHXArAqfS2CJYw==
BA_NIE_G_N_90_MSCabine-LBc.pdf	grEWPY22kvjHjUpO71kqpW==
BA_NIE_G_N_80_MSCabine-LB-B-1.pdf	j8hBZlPm4M+5qycyO+3CIA==
BA_NIE_G_N_63_HB-gevel-zuid.pdf	yW8HMYXfhL31QnXa6kfwmA==
BA_NIE_G_N_62_HB-gevel-west.pdf	qK9jeWIDPLOZlaGlnas7Tg==
BA_NIE_G_N_61_HB-gevel-oost.pdf	6J2fGmaKwvO6pxKm5XJ2+Q==
BA_NIE_G_N_60_HB-gevel-noord.pdf	8l1njiV8iU2iWo3ZymApsg==
BA_NIE_G_N_53_LHB-gevel-zuid.pdf	9LhyVrc1flpP69N/+00Jww==
BA_NIE_G_N_52_LHB-gevel-west.pdf	9BS6BMG3YNTrdUePySXs8w==
BA_NIE_G_N_51_AHB-gevel-oost.pdf	U5ko4FcfZmQMt4K1SnafwA==
BA_NIE_G_N_50_AHB-gevel-noord.pdf	8MdFs3jsaXaTTGiFLCAAPg==
BA_NIE_G_N_43_MHB-gevel-zuid.pdf	604B7yMGRfX+wX2GZOySzA==

BA_NIE_G_N_42_MHB-gevel-west.pdf	C2/QhbbCGF5bRePcAygFDQ==
BA_NIE_G_N_41_MHB-gevel-oost.pdf	CiatH+WcrlTVPT4AK8IrvA==
BA_NIE_G_N_40_MHB-gevel-noord.pdf	VMRIqb9gDZgKTGhJqjgm9A==
BA_NIE_G_N_34_LBc-gevel-zuid.pdf	/NFTa84B4LWEAoVBETKDKw==
BA_NIE_G_N_33_LBc-gevel-zuid-kopse zijde-west.pdf	RIVG1260iQ6O2ea+2X61zg==
BA_NIE_G_N_32_LBc-gevel-west.pdf	/+A14oaEqJZO5SV5nFG1Zw==
BA_NIE_G_N_31_LBc-gevel-oost.pdf	NRvmuiqjKd5Wi6JzDuJh1A==
BA_NIE_G_N_30_LBc-gevel-noord.pdf	ktAX+NWSaOpPGhNStZaGVw==
BA_NIE_G_N_25_LBb-gevel-zuid-kopse zijde-oost.pdf	TFU9pVj/4Huj1MDq+GzbLg==
BA_NIE_G_N_24_LBb-gevel-zuid.pdf	w/Gp7uBLhUrd815GoBxYjg==
BA_NIE_G_N_23_LBb-gevel-zuid-kopse zijde-west.pdf	0urKH6lb2UBSTD1RDISsnA==
BA_NIE_G_N_22_LBb-gevel-west.pdf	piyqsFZqB2Z31NIGJNUW2g==
BA_NIE_G_N_21_LBb-gevel-oost.pdf	l6LPeewE3IPmnbh4P6lh0Q==
BA_NIE_G_N_20_LBb-gevel-noord.pdf	gf4N9HSSu6wEyLdqQesMKw==
BA_NIE_G_N_15_LBa-gevel-zuid-kopse zijde-oost.pdf	de8JplXt5LbPNOispCo6zQ==
BA_NIE_G_N_14_LBa-gevel-zuid.pdf	RHPufudOUIV0u+dKH4SUIQ==
BA_NIE_G_N_13_LBa-gevel-zuid-kopse zijde-west.pdf	dsafldVke9PH8aCKmIUaFQ==
BA_NIE_G_N_12_LBa-gevel-west.pdf	G6hyBUE2Ui2vG6e6Cry58Q==
BA_NIE_G_N_11_LBa-gevel-oost.pdf	JSn4bT8nDo43zhlw71PP7Q==
BA_NIE_G_N_10_LBa-gevel-noord.pdf	qtECHyRuDIkU05/5VPRA3g==