



2026_CBS_01344 OMV_2025121832 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande gebouwen - met openbaar onderzoek - Antoine van Hoorebekehof, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

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_2025121832) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van de bestaande gebouwen
- Adres: Antoine van Hoorebekehof 1-112, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nrs. 397H, 397K, 399V5, 399R4, 399T5, 399S5, 399R5, 399P5, 399N5, 399M5, 399L5, 399K5, 399H5, 399G5, 399F5, 399Y4, 399X4, 399A5, 399B5, 399C5, 399D5, 399Z4, 399S4, 399T4, 399V4, 399W4, 399H4, 399K4, 399L4, 399M4, 399N4, 399P4, 400Y6, 409T, 409V, 409W, 416Z, 417K2, sectie Z nrs. 569L2, 569S2 en 570H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat de **sloop van 111 appartementen** gelegen op de site Antoine Van Hoorebekehof in de Bloemekenswijk. De site is gelegen nabij de invalsweg Palinghuizen, op de grens met Mariakerke en paalt aan de Westerbegraafplaats. Het Antoine van Hoorebekehof wordt ontsloten via de Staakskenstraat. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door eengezinswoningen (in de Staakskenstraat), meergezinswoningen (in de Staakskenstraat en Palinghuizen) en baanwinkels en tankstations langsheen Palinghuizen.

De totale terreinoppervlakte bedraagt circa 11.000 m². De woningen situeren zich op een vijfhoekig grondplan met een centrale, beplante binnenplaats met 5 hoogstammige bomen.

De site is opgenomen als '*Antoine van Hoorebekehof*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 132214). '*Het betreft een groep sociale woningen gebouwd in opdracht van de stad Gent ter bestrijding van de woningnood. Dit complex van 112 woningen naar ontwerp van Paul De Taeye op vijfhoekig grondplan dateert van 1930. De woningen, opgetrokken uit gele baksteen van Nieuwpoort en gewapend beton, in nieuwe zakelijkheid vertonen sobere volumes en een eenvoudig geritmeerde gevels met regelmatig uitspringende gedeelten.*'

Oorspronkelijk omvatte de wijk 128 wooneenheden. Tijdens een renovatiecampagne in de jaren '90 van de vorige eeuw werd dit aantal herleid tot 111 woningen. De appartementen hebben een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van ongeveer 62 m².

Door de sterk verouderde en bouwfysisch slechte staat van de woningen staat vandaag ongeveer 60% van de woningen leeg.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de **sloop** van volgende elementen:

- de gebouwen (111 appartementen), inclusief inrichtingen en technieken in de staat zoals de gebouwen en het terrein zich nu bevinden;
- alle funderingen, toezichtspotten, septische tanks, ondergrondse & bovengrondse mazouttanks, etc. en rioleringen;
- de verhardingen en infrastructuur op het openbaar domein.

De vijf **hoogstammige bomen** op de binnenplaats worden beschermd en blijven **behouden**. Een aantal elementen, zoals straatmeubilair en verharding, zullen worden aangeboden aan de betrokken stedelijke diensten zodat zij ze kunnen hergebruiken.

Het terrein zal na de afbraak aangevuld worden met grond zodat de site waterdoorlatend is. De aanvulling zal, door middel van een folie, gescheiden worden van de bestaande grond om contaminatie te vermijden. De bovenste laag bestaat uit teelaarde die met bloemenzaad zal worden ingezaaid.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 15/01/1988 werd een vergunning afgeleverd voor saneren van sociale woningen. (1987/1237)
- * Op 31/07/1990 werd een vergunning afgeleverd voor saneren van 32 bijgaande woningen. (1990/40068)
- * Op 12/09/2001 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van 5 tuinbergingen en de regularisatie van 11 tuinbergingen. (2000/40315)
- * Op 11/05/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van omgevingswerken - heraanleg van de publieke ruimte "Antoine van Hoorebekehof". (2005/40344)
- * Op 19/11/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de heraanleg van de publieke ruimte (wegen-, riolering- en omgevingswerken) voor het project "Antoine van Hoorebekehof" te gent. (2008/40309)
- * Op 24/03/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de gevels. (2011/40044)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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).

De gevraagde sloop kadert in een nieuwbouwproject voor sociale huisvesting. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften. Het uiteindelijke nieuwbouwproject zal op zijn beurt getoetst worden aan de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 26 juni 2025 met referentienummer 33615 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. ID nota: 33615: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/33615>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. 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.

Het nivelleren van het terrein mag echter niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van het genivelleerde perceel. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bij de aanvraag van het nieuwbouwproject zal er getoetst worden welke maatregelen er dienen te worden genomen om hemelwater op de nieuwe verharding te bufferen en te hergebruiken.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Er is geen 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.

7. 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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 december 2025 tot en met 10 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Werffase

De bezwaarindiener haalt de mogelijke overlast tijdens de werf aan zoals het vele werfverkeer, het geluid en de trillingen en vraagt om de geluidsnormen en werktijden na te leven en eventueel strengere normen op te leggen. De bezwaarindiener vraagt een duidelijke en gedetailleerde tijdsplanning van zowel de sloop- als de bouwphase om hinder correct te kunnen inschatten. Ook vraagt de bezwaarindiener om een tijdelijke bijkomende ontsluitingsweg om de woonstraten te ontlasten en de verkeersveiligheid te waarborgen.

2. Plaatsbeschrijving

De bezwaarindiener vraagt een volledige plaatsbeschrijving van de eigen gebouwen (woning, garage/atelier, serre) vóór de start van de werken om mogelijke schade door trillingen of verzakkingen correct te kunnen aantonen.

3. Toegankelijkheid garage

De garage die ontsluit op het Antoine Van Hoorebekehof moet continu toegankelijk blijven. Dit is noodzakelijk vanwege de mobiliteitsnoden van een persoon met een beperking die afhankelijk is van een rolstoelvoertuig.

4. Heradressering:

De woning op de hoek van de Staakskenstraat en het Antoine Van Hoorebekehof omvat twee percelen met verschillende adressen. Er wordt gevraagd dat het achterliggende perceel in de toekomst een nieuw huisnummer krijgt, aansluitend op het Antoine Van Hoorebekehof, om verwarring te vermijden.

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

1. Werffase

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid en verkeersbewegingen met zich mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Daarenboven gaat het om een tijdelijke situatie. Via deze omgevingsvergunning kan niet opgelegd worden dat het werftransport via een aanpalend perceel moet ontsluiten. Dit behoort niet tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing. Het melden van de start en de planning van de werken aan de burens kan niet via een

omgevingsvergunning worden opgelegd. We raden de aanvrager aan in dialoog te treden met de burens i.v.m. de start van uitvoering van deze werken.

2. Plaatsbeschrijving

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

3. Toegankelijkheid garage

Het is aan de bouwheer om de hinder inzake verkeersbewegingen van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De ontsluiting van een garage tot de openbare weg mag door een derde niet ontnomen worden. We raden de aanvrager dan ook aan in dialoog te treden met de burens i.v.m. de blijvende ontsluiting.

4. Heradressering:

De heradressering van het achterliggende perceel dat aansluit op het Antoine Van Hoorebekehof is geen stedenbouwkundige aangelegenheid maar een private aangelegenheid. Indien de bezwaarindiener dit wenst kan dit aangevraagd worden bij de dienst Burgerzaken van de Stad.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Evaluatie erfgoedwaarde vs. sloop

De site voldoet nog aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarden.

Uit de bouwhistorische en -bouwfysische studie blijkt dat de site een hoge erfgoedwaarde bezit, maar ook kampt met onoplosbare bouwtechnische en bouwfysische problemen.

Restauratiecampagnes in de jaren '90 brachten hierbij geen verbetering.

De noodzakelijke ingrepen om de gebreken te verhelpen zijn niet mogelijk zonder de erfgoedwaarden te schaden. Het betekent immers dat het overgrote deel van de site herbouwd moet worden. Vanuit erfgoeddoogpunt kan het zinvol behoud van de site bijgevolg niet verder gemotiveerd worden. De erfgoedwaarden wegen onvoldoende op tegen de slechte bouwkundige staat van de bestaande gebouwen en een grondige renovatie zal niet tot het noodzakelijke resultaat leiden, en is bovendien zeer duur. Sloop en vervangingsbouw zijn daarom vanuit erfgoeddoogpunt aanvaardbaar.

Sloop en nieuwbouw vs. verbouwing

Uit recent onderzoek blijkt dat de bestaande woningen in een dusdanig slechte bouwfysische staat verkeren dat de huidige woonkwaliteit onvoldoende is en een aanzienlijk deel van de gebouwen niet langer verhuurbaar is. Een renovatie zou geen duurzame oplossing bieden, aangezien de structurele en technische beperkingen te omvangrijk zijn om het patrimonium toekomstgericht op te waarderen. Daarnaast laat de huidige stedenbouwkundige figuur geen uitbreidingsmogelijkheden of omvorming toe die nodig zijn om kwalitatieve, gezinsvriendelijke woningen te realiseren. Hierdoor is vervangingsbouw de enige haalbare optie om opnieuw aan de hedendaagse woonnormen te voldoen.

Thuispunt Gent is eigenaar van de gebouwen en werkt samen met de Stad aan een traject voor de opmaak van een inrichtingsplan voor het Antoine Van Hoorebekehof en de aangrenzende gronden. Dit plan moet de basis vormen voor een toekomstgericht woonproject dat ook een meerwaarde biedt voor de buurt. Hoewel de vervangingsbouw zelf nog geen voorwerp vormt van deze aanvraag, wordt de sloopaanvraag nu reeds ingediend omwille van de zeer slechte staat van de huidige woningen, die grotendeels leegstaan. Door deze leegstand nemen de risico's op overlast en mogelijke kraakpogingen aanzienlijk toe. Net om die redenen kan de sloop, uitzonderlijk en vooruitlopend op een latere nieuwbouwaanvraag, worden toegestaan in het belang van de veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Voorlopige toestand na sloop

Na de sloop voorziet de aanvrager dat de bouwput van het voormalig gebouw opgevuld wordt met zuivere grond tot het huidig aansluitend maaiveldniveau en het terrein ingezaaid wordt als bloemenweide. Op deze manier kan het perceel in de periode tussen sloop en de aanvang van de heraanleg van het perceel reeds functioneren als een groene buitenruimte dat bijdraagt aan de plaatselijke biodiversiteit.

Er werd een bruikleenovereenkomst afgesloten tussen de Stad en Thuispunt Gent waarin afspraken gemaakt werden omtrent het voorlopig beheer van de site (in afwachting van de nieuwe ontwikkeling). Hierin valt te lezen dat na de sloop Thuispunt Gent (als gebruiker) het perceel zal inzaaien en dat het geheel publiek toegankelijk moet blijven. De stad Gent (eigenaar) staat in voor het beheer.

Om de impact van de sloopwerken op de omgeving zoveel mogelijk te beperken worden de voorgestelde flankerende maatregelen opgenomen als **bijzondere voorwaarde**:

- Alle funderingsresten en kelders (als deze er zijn) moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht en tot op maaiveldniveau. Dit geldt ook voor de riolering. Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de stad;
- De huidige verharding van de wegenis (kleiklinkers) moet gerecupereerd worden voor hergebruik. Er moet hiervoor contact worden opgenomen met de stad Gent;
- Voor het wegnemen van de gevelarmaturen, kabels en het voedingskastjes van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de stad Gent.
- De openbare riolering dient opgebroken te worden en afgestopt op inspectieputten (SR02959701 en SR02959702). Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Farys.
- Eventuele beschadigingen moeten door de aannemer sloop zo snel mogelijk hersteld worden, ten laatste voor oplevering van de werken;
- De randvoorwaarden voor werken nabij bomen, opgemaakt door de Groendienst - Departement Stedelijke Ontwikkeling moeten worden gevolgd.

Groenbeheer

De aanwezige te behouden bomen worden beschermd. Vanuit groenbeheer wordt deze sloop **gunstig geadviseerd**.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025121832 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande gebouwen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Antoine van Hoorebekehof 1-112, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Nivelleren terrein

Het **nivelleren van het terrein** mag echter niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van het genivelleerde perceel.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Maatregelen archeologienota

De maatregelen in de **archeologienota** (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 26 juni 2025 met referentienummer 33615 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Bestaande klinkerverharding openbaar domein:

De huidige verharding van de wegen is zijn **kleinklinkers**, voor toekomstige herstellingen in openbaar domein wenst de dienst Wegen Bruggen en Waterlopen een deel van deze straatstenen te **recupereren** voor hergebruik. Hetzelfde geldt voor het straatmeubilair.

De kleinklinkers dienen ordelijk gestapeld te worden op paletten. Er dienen 4 paletten straatstenen (2 paletten van elke soort: rechthoekige en langwerpige) geleverd te worden aan depot van de dienst in de Proeftuinstraat. Hiervoor kan contact opgenomen worden met Dhr. Benny De Cloet (benny.decloet@stad.gent - 0499 59 32 37).

Openbare verlichting:

Voor het wegnemen van de **gevelarmaturen, kabels en het voedingskastjes van de openbare verlichting**, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Riolering:

De openbare riolering dient opgebroken te worden en afgestopt op inspectieputten SR02959701 en SR02959702. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Farys.



Sloop:

Alle funderingsresten en kelders (als deze er zijn) moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht en tot op maaiveldniveau. Dit geldt ook voor de riolering.

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

Randvoorwaarden werken nabij bomen

De randvoorwaarden voor werken nabij bomen, opgemaakt door de Groendienst - Departement Stedelijke Ontwikkeling moeten worden gevolgd.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Objecten openbaar domein:

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

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

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

Straatnaamborden moeten voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het wegnemen van de **parkeerautomaat** die voor het bouwterrein staat, moet ten laatste 14 werkdagen op voorhand contact opgenomen worden met het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel. 09/266.77.61, of via e-mail: mobiliteit.onderhoudscentrum@stad.gent.

Voor het wegnemen van **verkeersborden, anti-parkeerpa(a)l(en)** moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Het wegnemen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen van de **fietsenstalling** die voor het bouwterrein staat, moet contact opgenomen worden met het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel. 09/266.77.00, of via e-mail: info.defietsambassade@stad.gent.

Voor het eventueel wegnemen van de **elektriciteitskast** moet contact worden opgenomen met de netbeheerder IMEWO, Intercommunale Maatschappij voor Elektriciteitsvoorziening in West- en Oost-Vlaanderen, tel. 078 35 35 34.

Afvalstoffen

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van **asbest**. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Voor de aanvang van de werken moet een geldige asbestinventaris worden opgemaakt conform de geldende wetgeving en ter beschikking worden gehouden op de werf.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe **maatregelen** treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen

van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 ontplofing 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_01344 - OMV_2025121832 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande gebouwen - met openbaar onderzoek - Antoine van Hoorebekehof, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025121832

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)
KP2025-0031 Gent Antoine van Hoorebekehof grondplan.pdf	kvMKO9vERzsRxzEK79maCg==
KP2025-0031 Gent Antoine van Hoorebekehof gabarieten.pdf	Odu0/FpKOvKEZK3VZ7QARA==
Inplantingsplan 17 11 2025.pdf	3QkcGyaentiz3UIkBBZQwQ==
Grondplannen met type woningen.pdf	DRUspN3Pzy7ou67vOWEQMw==