



2026_CBS_01995 OMV_2025139774 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van sociale appartementen blok A en blok B/C en de exploitatie van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Centrumplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, 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?

Geert Debel met als contactadres Brusselsesteenweg 479, 9000 Gent en THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025139774) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

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

- Onderwerp: het renoveren van sociale appartementen blok A en blok B/C en de exploitatie van warmtepompen
- Adres: Centrumplein 1-29, 1-89 en 30-89, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 264V4, 264S4, 264T4 en 264W5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 januari 2026.
De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het Centrumplein ligt centraal in Ledeberg, een dichtbebouwde 19e-eeuwse gordelwijk van Gent. Het plein vormt een open ruimte tussen de Ledebergstraat en omliggende woonstraten en is omgeven door smalle straten met aaneengesloten rijwoningen. Binnen deze context zijn de twee voorliggende appartementsblokken, Centrumplein 1–29 (blok A) en 30–89 (blok B/C), vrijstaand ingeplant. Door hun hoogte en volumetrie brengen ze een verticale schaal in een omgeving die traditioneel horizontaal en kleinschalig is.

De inplanting van de gebouwen volgt een open structuur met groene zones en doorzichten. Rondom de blokken is ruimte voorzien voor voetgangers, speelzones en parkeervoorzieningen. Het plein zelf bevat groenstroken en een kunstwerk, waardoor het een centrale ontmoetingsruimte vormt. De pilotis aan de plint van de gebouwen zorgen voor een visuele verbinding tussen bebouwing en plein en creëren een semi-open karakter.

De oriëntatie van de gebouwen is afgestemd op lichtinval en luchtcirculatie, met groene buffers tussen de blokken. In de directe omgeving bevinden zich publieke voorzieningen zoals het gemeentehuis, bibliotheek en winkels, waardoor het plein een functioneel knooppunt is binnen de wijk. De verkeersruimte is gescheiden van de voetgangerszones, wat zorgt voor een duidelijke ruimtelijke ordening.

Centrumplein vormt zo een open ensemble binnen een historisch dichtbebouwd stedelijk weefsel, met een duidelijke relatie tussen hoogbouw, pleinruimte en omliggende voorzieningen.

De gebouwen Centrumplein 1–29 en 30–89 zijn opgenomen als '*Sociale huisvesting van 1957*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 132882) en worden als volgt omschreven: '*Twee appartementsgebouwen, in 1957 gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Gezonde Huisvesting Ledeberg naar ontwerp van de architecten J.B. Roelandt, Raphaël Wieme en A(rmand) De Buck. Begin 21ste eeuw werden ze gerenoveerd met behoud van erfgoedwaarde. Typisch voorbeeld van modernistische stadssanering met hoogbouw in de binnenstad. Ook de architecturale uitwerking sluit aan bij het modernisme wat zich vertaalt in het gebruik van pilotis en een sobere, geometrische vormgeving. De gevels zijn bekleed met betonplaten, terwijl voor het schrijn- en hekwerk hout en aluminium werd gebruikt.*'

Blok A aan de Ledebergstraat heeft een footprint van 13,95 × 30,82 m, telt acht bouwlagen en omvat 28 appartementen, telkens vier rond een centrale kern. De oostelijke appartementen hebben vier slaapkamers, de westelijke drie. Elk appartement heeft een inpandig terras met een combinatie van betonnen borstweringen en stalen balustrades. Aan de noordzijde is een bijkomend klein balkon. Op het gelijkvloers bevindt zich een niet-meer-bewoonde conciërgewoning.

Blok B/C aan de Binnenweg is met een footprint van 14,36 × 54,12 m groter dan blok A en telt acht tot negen bouwlagen door splitlevels. Blok B en C spiegelen elkaar en bevatten samen 60 appartementen. De kopappartementen hebben drie slaapkamers. De middenappartementen hebben twee slaapkamers. Ook hier beschikt elk appartement over een terras.

De gebouwen staan deels op betonnen pilotis. De overdekte zones vormen de toegang tot de inkomhallen; de oorspronkelijke voorportalen zijn verwijderd. In deze zones bevinden zich ook de postbussen.

Op het gelijkvloers bevinden zich technische lokalen, ongebruikte bergingen en verouderde gemeenschappelijke ruimtes. Enkele ruimtes worden momenteel als fietsenstalling gebruikt.

Constructief bestaan de gebouwen uit een slank betonskelet met invulmetselwerk in betonstenen en assesteen. De gevels zijn symmetrisch opgebouwd met kleinere vierkante ramen in de koppen en grotere openingen aan de terrassen. Ze zijn bekleed met horizontale betonnen panelen van 6 cm dik, die in 2008 werden hersteld en voorzien van een beschermende coating die inmiddels is verkleurd. Het oorspronkelijke houten schrijnwerk werd toen vervangen door wit PVC met gewijzigde raamindeling. Karakteristiek voor beide gebouwen zijn de sterk uitkragende kroonlijsten.

De betonnen terrassen vormen koudebruggen en werden in 2008 voorzien van een waterdichte coating en stalen balustrades, die nu roesten. Oorspronkelijk geplande elementen (zie originele plannen) zoals betonnen claustra's (blok A) en aluminium lamellen (blok B/C) werden nooit uitgevoerd.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Herstructurering van de appartementstypes

De huidige appartementen voldoen niet langer aan de ontwerprichtlijnen van Sociale Woningbouw. Er is een tekort aan bergingruimte, de leefruimtes zijn disproportioneel ten opzichte van het aantal slaapkamers en verschillende ruimtes missen daglicht of functionaliteit. Daarom worden zowel in blok A als in blok B/C gelijkaardige herstructureringsmaatregelen genomen.

- In elk appartement wordt één slaapkamer gesupprimeerd:
De kleinste kinderkamer wordt een nieuwe badkamer met daglicht en natuurlijke ventilatie;
De oude badkamer wordt een ruime berging;
- In blok A wordt een ongebruikte schacht verwijderd om de leefruimtes te vergroten.
- De nachthallen worden geoptimaliseerd met bijkomende kastruimte.
- De schachten worden zoveel mogelijk hergebruikt; bijkomende stijgleidingen worden voorzien naast de nieuwe badkamers.
- Alle appartementen krijgen nieuwe vloerbekleding, binnendeuren, keukens en badkamers.
- Technische installaties worden volledig vernieuwd. (zie ook verder 'Technieken')

Het aantal appartementen blijft gelijk, maar het aantal slaapkamers en bewoners daalt in lijn met de normen voor woonkwaliteit.

Na de renovatie beantwoorden alle appartementen aan de volgende kwaliteitskenmerken:

- vrije hoogte verblijfsruimtes: min. 2,40 m
- leefruimte: = 24 m²
- halfopen keuken: 6 m²
- slaapkamer 1: = 11 m²
- slaapkamer 2: = 7 m²
- berging: = 4,5 m²
- alle appartementen beschikken over een privéterras van 1,25 m diep
- alle verblijfsruimtes, inclusief de nieuwe badkamers, hebben voldoende daglicht

Akoestiek

Een destructief onderzoek toonde aan dat er weinig tot geen akoestische isolatie aanwezig is. Daarom worden waar haalbaar verbeteringen aangebracht:

- huidige scheidingswanden tussen appartementen krijgen voorzetwanden met akoestische isolatie aan leefruimtes en slaapkamers
- wanden naar hal blijven behouden zonder extra isolatie (voldoende massa)
- dekvloeren worden vervangen en ontkoppeld met een akoestische isolatielaag

Opmerking: de haalbaarheid van een ontkoppelde vloer wordt verder onderzocht (betonkwaliteit, draagkracht, risico op beschadiging onderliggende vloer).

De vrije hoogte (ca. 2,50 m) laat geen ophoging van vloeren toe.

2/ Vernieuwing van de buitenschil

De bestaande betonnen gevelpanelen worden volledig verwijderd en vervangen door een nieuwe geïsoleerde gevelopbouw met:

- **Gevelpanelen**

De nieuwe gevelbekleding bestaat uit lichtgrijze composietstenen panelen met een subtiële spikkelstructuur. De oorspronkelijke maatvoering en voegverdeling worden behouden, en de panelen worden bevestigd met een onzichtbaar verankeringssysteem. Het betreft dunne panelen van 2 cm met achterliggende isolatie, wat mogelijk is dankzij de grote uitkraging van de bestaande kroonlijst.

In de inpandige terrassen van blok A wordt een cementering op isolatie voorzien.

De plintpanelen (sokkel) worden behouden, gerestaureerd en opnieuw gecoat in een lichtere tint.

- **Vernieuwing van het buitenschrijnwerk**

Alle PVC-ramen worden vervangen door aluminium schrijnwerk in een blauwgrijze tint. Daarbij wordt de oorspronkelijke raamverdeling opnieuw toegepast: de vierkante ramen krijgen opnieuw één vleugel en de grote terrasramen worden terug vierdelig uitgevoerd. Ter hoogte van de borstwering wordt een horizontale stijl voorzien als valbeveiliging. Het nieuwe schrijnwerk wordt achter slag geplaatst en aan de westzijde uitgerust met zonwerende beglazing.

- **Nieuwe terrassen en borstweringen**

De bestaande betonnen terrassen, die slechts 8 cm dik zijn, worden volledig afgebroken en vervangen door nieuwe stalen terrassen. Deze worden per verdieping afgedragen op UPN-280-profielen en uitgerust met een thermische onderbreking om koudebruggen te voorkomen. De onderzijde wordt afgewerkt met een cementering en een brandwerende plaat, terwijl de bovenzijde een tegelafwerking krijgt. De kopse balkons van blok A worden gesloopt, waarna de gevel op die plaatsen wordt voorzien met vierkante ramen.

De bestaande borstweringen worden vervangen door nieuwe uitvoeringen in glasbouwstenen. In blok A wordt gekozen voor een verticale opbouw als hedendaagse interpretatie van de oorspronkelijke claustra's, terwijl in blok B/C een horizontale, getrapte ritmiek wordt voorzien die aansluit bij het gevelbeeld. Daarnaast worden nieuwe stalen balustrades geplaatst, afgewerkt in dezelfde blauwgrijze tint als het nieuwe schrijnwerk.

3/ Herinrichting van de sokkel van beide gebouwen

Fietsstallingen

Alle in onbruik geraakte lokalen op het gelijkvloers, inclusief de voormalige conciërgewoning, worden heringericht tot ruime fietsenstallingen. In totaal worden 158 fietsplaatsen voorzien, met 70 plaatsen voor blok A en 88 plaatsen voor blok B/C. Om de nieuwe fietsvoorzieningen toegankelijk en zichtbaar te maken, worden de bestaande gevelopeningen verlaagd en verbreed tot op maaiveldniveau. De openingen worden ingevuld met fijnmazige stalen hekwerken in een blauwgrijze tint.

Door deze openwerking functioneren de plintlokalen als overdekte buitenbergingen met verbeterde zichtbaarheid en sociale controle. De toegangsdeuren worden eveneens verbreed om de toegankelijkheid te vergroten.

De vloerplaat van de eerste verdieping wordt langs de onderzijde geïsoleerd.

Binnenin worden de fietsenstallingen georganiseerd in clusters van 20 tot 25 fietsen. Tot 40% van de plaatsen wordt voorzien met een hoog-laagsysteem en 5% wordt gereserveerd voor buitenmaatse fietsen zoals bakfietsen, longtails of brede elektrische fietsen.

De overdekte galerijen

Onder de gebouwen wordt nieuwe plafondverlichting voorzien en worden de plafonds afgewerkt in een lichtblauwe tint. Rond de betonnen pilotis worden kleine ronde zitelementen voorzien. De bestaande klinkerverharding blijft behouden en wordt aangevuld met blauwe tegelaccenten.

Inkomzones en circulatie

De inkomzones worden aangepast met nieuw aluminium schrijnwerk. In blok B/C worden de brievenbussen naar de gevel verplaatst om de zichtbaarheid vanuit en naar de inkomhal te vergroten. De bestaande granito trappen blijven behouden en de liften worden vernieuwd. Daarnaast wordt onderzocht of de originele groene granito uit het vroegere inkomsas kan worden hergebruikt.

Nieuwe gemeenschapsruimte (blok C)

In de sokkel van blok C wordt een nieuwe gemeenschapsruimte van 46 m² ingericht, uitgerust met een inkomsas, sanitair, een kitchenette en een berging. Een groot raam naar de overdekte galerij moet voor visueel contact met de overdekte buitenruimte zorgen. De

ruimte kan indien nodig gekoppeld worden aan deze buitenruimte en zo worden ingezet bij activiteiten.

4/ Technieken

De energievraag wordt beperkt door een energetische renovatie tot E60, met de isolatie van gevels, daken en schrijnwerk, collectieve hemelwaterrecuperatie en monitoring van verbruiken en rendementen.

Voor de warmteproductie wordt ingezet op hernieuwbare energie via collectieve lucht-waterwarmtepompen in combinatie met individuele warmtepompboosters per appartement en een PV-installatie voor de collectieve verwarming.

Hemelwater wordt hergebruikt voor alle toiletten.

Daarnaast worden de technische installaties vernieuwd met een collectief ventilatiesysteem type C+ per schacht met vraagsturing per woning, warmteafgifte via convectoren, een volledige omschakeling naar LED-verlichting en de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De exploitatie van warmtepompen.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 x monoblok lucht-water warmtepompen met een thermisch vermogen van 130kW opgesteld op de daken van blok A, B, C. Elke warmtepomp heeft een elektrisch vermogen van 40kW . De warmtepompen zitten op 3 verschillende tellers/aansluitingen. klasse 3 Nieuw	120 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 14/01/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 3 zelfdragende buismasten met een hoogte van 4,6m boven het plat dak (OMV_2020117495).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 januari 2026 onder ref. 076087-002/PV/2026:

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

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.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. 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).
- 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn 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:

Bij renovaties moeten de principes van het maximaal opvangen, hergebruiken, bufferen en infiltreren van hemelwater zoveel mogelijk worden toegepast binnen de technische en ruimtelijke mogelijkheden van het bestaande gebouw.

Blok A

Voor blok A wordt een afwijking gevraagd omdat het technisch en ruimtelijk onmogelijk is om volledig aan de norm voor opvangvolume of infiltratie te voldoen.

Blok A is volledig onderkelderde. De kelderindeling en draagstructuur kunnen niet worden aangepast. Hierdoor is uitbreiding van de kelderruimte voor bijkomende opvangconstructies onmogelijk en is een doorbraak van de keldervloer constructief risicovol en disproportioneel in een renovatiecontext.

Infiltratie is niet mogelijk doordat er geen open terrein beschikbaar is en de funderingen zich direct langs de perceelsgrens bevinden. Omdat de gebouwcontour samenvalt met de perceelsgrens, is er geen plaats voor ondergrondse voorzieningen buiten het gebouw. Daarnaast mogen infiltratievoorzieningen niet in de onmiddellijke nabijheid van funderingen worden aangelegd, waardoor deze optie in deze context uitgesloten is.

Voor het dakoppervlak van 563 m² is volgens de verordening een minimale opvang van 56,3 m³ vereist. Binnen de bestaande kelderstructuur kan 55 m³ worden gerealiseerd via regenwaterzakken.

Het resterende tekort van 1,3 m³ is zeer beperkt en heeft geen functionele impact op het systeem.

Het opgevangen hemelwater wordt ingezet voor alle toiletten in de appartementen.

Met een verwacht verbruik van 35 m³ per maand:

- blijft de opvanginstallatie quasi continu in gebruik;
- is de leegstand van het volume beperkt (circa 7%);
- blijft overstort naar het riool minimaal.

De installatie functioneert hierdoor als een effectief bufferelement, zelfs met een beperkt tekort t.o.v. de norm.

Conclusie: De voor blok A gevraagde afwijking van de Gewestelijke Hemelwaterverordening is voldoende gemotiveerd en technisch onderbouwd.

Het project:

- **benut het maximaal haalbare opvangvolume;**
- **voorziet in hoog hergebruik;**
- **beperkt de impact op de riolering;**
- **kan technisch geen infiltratie realiseren;**
- **voldoet quasi volledig aan de opgelegde normen.**

Blok B/C

Voor blok B/C wordt een afwijking gevraagd omdat het onmogelijk is om het volledige normvolume van 90,6 m³ te realiseren of een infiltratievoorziening op eigen terrein aan te leggen. De aanvraag motiveert deze onmogelijkheid concreet aan de hand van de bestaande bouwkundige grenzen:

De perceelsgrens valt samen met de gebouwcontour en het volume onder de gebouwen is volledig onderkelderd.

Hierdoor is er geen beschikbare vrije grond voor klassieke hemelwaterputten of infiltratievoorzieningen, zijn ingrijpende werken zoals het doorbreken van de keldervloer of een uitbreiding onder de funderingen technisch niet uitvoerbaar en constructief risicovol voor een bestaand gebouw uit de jaren '50, en zijn ingrepen buiten de gebouwcontour stedenbouwkundig niet mogelijk zonder toestemming van derden.

Binnen de bestaande draagstructuur kunnen regenwaterzakken met een totaal volume van **39,3 m³** in de kelder worden geplaatst.

Hoewel dit minder is dan de vereiste 90,6 m³, wordt hiermee het maximaal haalbare volume gerealiseerd.

Het regenwater wordt gebruikt voor alle toiletten in de appartementen. Met een verwacht verbruik van **53 m³ per maand** blijft het systeem quasi continu in gebruik, waardoor:

- de zakken regelmatig leeg komen te staan,
- de buffercapaciteit frequent beschikbaar is,
- overstorten beperkt blijven,
- extra buffering of infiltratie weinig meerwaarde zouden hebben.

Door het ontbreken van vrije grond en omwille van funderingsrisico's is infiltratie op eigen terrein niet mogelijk.

De overloop wordt daarom aangesloten op de bestaande riolering met vertraagde afvoer.

Conclusie: De aangevraagde afwijking van de Gewestelijke Hemelwaterverordening wordt als redelijk, technisch verantwoord en ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

Het project toont aan dat:

- maximaal wordt ingezet op opvang en hergebruik binnen de technische grenzen van een bestaande kelderconstructie,
- infiltratie technisch onmogelijk is,
- de hydraulische impact beperkt blijft door het hoge verbruik en de lage leegstand.

*Opmerking van de omgevingsambtenaar: In de aanvraag wordt voor beide gebouwen een tweede scenario voorgesteld waarbij private hemelwaterputten op het openbaar domein zouden worden geplaatst. Dit is strijdig met de voorschriften van de Stad Gent en kan daarom niet worden weerhouden als aanvaardbare oplossing binnen deze aanvraag.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om 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 kunnen extra beschermd worden 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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Groen

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof uitstoot

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

1/ Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het pand op het Centrumplein ligt in een **woongebied met culturele, historische en esthetische waarde**, waar wijzigingen enkel mogelijk zijn onder voorwaarden die het behoud nastreven.

Het gebouw is opgenomen in **de inventaris van het bouwkundig erfgoed** als een markant voorbeeld van modernistische sociale huisvesting uit 1957. Het werd ontworpen door architecten Roelandt, Wieme en De Buck, en wordt gekenmerkt door modernistische principes zoals pilotis, een sobere geometrische vormgeving en gevels met betonplaten en aluminium- of houten schrijnwerk.

De erfgoedwaarde wordt bepaald door verschillende elementen: de vrijstaande inplanting op pilotis, de schaal en hoogbouwtypologie, het silhouet met plat dak en volumewerking, de gevelcompositie met vierkante openingen en uitkragende kroonlijst, de materialiteit met betonnen gevelplaten en borstweringen, en de originele dragende structuur. Deze elementen zijn essentieel voor de architectuurhistorische waarde en moeten maximaal behouden blijven. Historisch onderzoek bevestigt dat het oorspronkelijke buitenschrijnwerk in hout was uitgevoerd, met typerende raamindelingen en aluminium afwerkingen, en dat de gevel bekleed werd met horizontaal geplaatste betonnen 'kwartsplaten'.

De aanvraag betreft de renovatie en verduurzaming van de buitenschil, de herinterpretatie van de plint en de interne herindeling van de appartementen. Het ontwerpteam heeft de erfgoedwaarden zorgvuldig onderzocht en geïntegreerd. Binnenaanpassingen volgen de hedendaagse normen zonder de oorspronkelijke structuren te verstoren. Op het gelijkvloers worden ruimtes opengewerkt voor gemeenschapsfuncties en fietsparkeren, wat compatibel blijft met de erfgoedwaarden.

De gevel wordt langs buiten geïsoleerd en opnieuw bekleed, met behoud van de oorspronkelijke gevelopbouw en een hedendaags materiaalgebruik dat teruggrijpt naar het historische concept. Het verwijderen van bepaalde balkons en het aanpassen van raamopeningen wordt aanvaardbaar geacht, aangezien de ritmiek en herkenbaarheid van de gevel behouden blijven. Nieuwe balkons in glasdallen vormen een hedendaagse, maar respectvolle ingreep. Het

schrijnwerk wordt vervangen volgens de oorspronkelijke verdeling, maar niet in hout, omwille van onderhoud en duurzaamheid. De plint wordt opengewerkt maar blijft leesbaar als plint.

Het ontwerp is het resultaat van een grondig en goed onderbouwd voortraject. Vanuit erfgoedperspectief wordt het voorgestelde project positief beoordeeld, omdat het erin slaagt om erfgoedwaarden evenwichtig te verzoenen met de functionele en programmatische noden.

Woonkwaliteit

De voorgestelde renovatie draagt in belangrijke mate bij tot een aanzienlijke verbetering van de woonkwaliteit binnen de bestaande gebouwen. Door de interne herstructurering worden de appartementen afgestemd op de actuele richtlijnen voor sociale woningbouw. De reductie van het aantal slaapkamers per eenheid zorgt ervoor dat de leefruimtes beter in verhouding staan tot het nieuwe slaapkameraantal, terwijl ook daglicht, ventilatie en bergruimte worden geoptimaliseerd.

De nieuwe indeling zorgt voor een duidelijk evenwicht tussen privéruimtes, collectieve infrastructuur en technische voorzieningen.

Ook de vernieuwde technische installaties—waaronder warmtepompen, ventilatie type C+ en een doorgedreven isolatiepakket—dragen bij tot een beter binnenklimaat, hogere energie-efficiëntie en lagere energiekosten voor de bewoners. De toevoeging van akoestische maatregelen waar technisch haalbaar verhoogt het comfort tussen de woningen en ten opzichte van de gemene delen. De nieuwe terrassen en borstweringen zorgen voor veilige, functionele en kwalitatieve buitenruimtes voor elk appartement.

De uniforme kwaliteitsparameters van de vernieuwde appartementen, zoals minimale oppervlakte-eisen, voldoende daglicht en privéterrassen, beantwoorden duidelijk aan de huidige standaarden voor een degelijk en kwalitatief woonniveau. Daarmee wordt de toekomstige leefbaarheid van de gebouwen verzekerd.

Impact op de omgeving

De stedenbouwkundige impact van de voorgestelde handelingen wordt als positief beoordeeld. De karakteristieke modernistische architectuur blijft herkenbaar dankzij het behoud van de oorspronkelijke maatvoering, ritmiek en volumewerking. De nieuwe gevelmaterialen en het vernieuwde schrijnwerk sluiten esthetisch aan bij het historische beeld, terwijl de opwaardering van de terrassen en borstweringen de gevel leesbaarder en coherenter maakt.

Door het openmaken van de plint ontstaat meer transparantie en sociaal toezicht op het openbaar domein. De fietsenstallingen worden toegankelijker en zichtbaar georganiseerd, wat bijdraagt aan de algemene veiligheid, het gebruiksgemak en de mobiliteitsdoelstellingen van de stad. De opwaardering van de overdekte zones met verlichting, lichte afwerking en zitmogelijkheden verbetert de leesbaarheid van de doorgangen en ondersteunt het publieke karakter van het Centrumplein.

De toevoeging van een gemeenschapsruimte en het behoud van de pilotisstructuur stimuleren sociale interactie en buurtwerking zonder afbreuk te doen aan de openheid en doorwaadbaarheid van de site. De parkeerdruk blijft ongewijzigd omdat geen nieuwe

parkeerplaatsen worden toegevoegd en bewoners gebruik blijven maken van bestaande voorzieningen in de omgeving.

Op bouwfysisch en technisch vlak zijn de ingrepen afgestemd op een duurzaam toekomstbeeld, met een duidelijke focus op beperking van de energievraag, maximale inzet van hernieuwbare energie en een meer robuuste technische infrastructuur. Deze maatregelen verminderen de ecologische voetafdruk en zorgen voor een lager energieverbruik in de omgeving.

Mobiliteitstoets

Bereikbaarheidsprofiel

Het project is goed ontsloten voor actieve weggebruikers. In de omliggende straten is voetgangersinfrastructuur aanwezig en via de Hundelgemsesteenweg is aansluiting mogelijk op het stedelijk en regionaal fietsnetwerk. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens zeer goed: tramlijnen T1 en T3 hebben haltes op ongeveer 100 meter, en diverse buslijnen (9a, 9b, 20, 33, 40, 41, 42, 237, 238, 401 en 408) liggen op circa 200 meter. Er zijn meerdere deelwagens beschikbaar op de parking tussen beide blokken en het dichtstbijzijnde treinstation, Gentbrugge, bevindt zich op ongeveer 1,5 km. Het project is ook vlot bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de Hundelgemsesteenweg, Pieter Lachaertstraat, Binnenweg en Friedrich Froebelstraat.

Mobiliteitsprofiel en parkeren

Volgens de parkeerrichtlijnen voor sociaal wonen in de gele zone zijn voor dit project 158 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 18 voor bezoekers aangewezen, evenals 35 tot 53 autoparkeerplaatsen voor bewoners. Omdat het project een renovatie betreft zonder uitbreiding of functiewijziging, vervalt de formele verplichting voor extra fiets- of autoparkeerplaatsen. Toch worden 158 fietsparkeerplaatsen voor bewoners voorzien, verdeeld over beide blokken, volledig in overeenstemming met de richtlijnen.

Om het goed functioneren van de gemeenschapsvoorziening te garanderen, is het echter vereist dat er minstens 8 bezoekersfietsparkeerplaatsen worden ingericht, aangezien er momenteel geen voorzieningen voor bezoekers zijn.

Deze kunnen in de overdekte zones worden ingericht. De exacte inplanting dient in overleg met de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg bepaald te worden, zodat de impact op de historische waarde en de ruimtelijke kwaliteit van deze publiek toegankelijke zones zo beperkt mogelijk blijft. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Autoparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers worden niet voorzien, wat aanvaardbaar is aangezien de verplichting vervalt en er gebruik kan worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen op het Centrumplein.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

De bewonersfietsenstallingen worden ingericht op maaiveldniveau, afsluitbaar en overdekt, verdeeld over beide blokken en intern opgesplitst in kleinere clusters. Er worden 158 plaatsen voorzien, waarvan 56 in een dubbellaags systeem, 97 gewone plaatsen en 9 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen voor buitenmaatse fietsen (min. 5%) en het maximum voor dubbellaagse systemen (max. 40%).

De as-op-as-afstanden en stallingslengtes voldoen nagenoeg overal aan de minimumeisen. Kleine afwijkingen in blok B/C, zoals het gangpad van 1,95 m en een beperkte plafondhoogte

van 2,50 m, worden in functie van de bestaande toestand als uitzonderlijk aanvaardbaar beschouwd. Voor de dubbellaagse fietsstallingen geldt echter dat deze binnen deze lagere plafondhoogte van 2,50m moeten passen én blijvend moeten voldoen aan de vereisten van gebruiksgemak en vlotte hanteerbaarheid. De deuren voldoen aan het minimum van 1,10 m. Tijdens de uitvoering moeten zowel de vloermarkering voor buitenmaatse fietsen als de verlichting en de oplaadpunten voor elektrische fietsen worden gerealiseerd. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Mobiliteitseffecten

De renovatie wijzigt het aantal wooneenheden niet waardoor er geen merkbare toename van verkeersgeneratie wordt verwacht. De circulatie blijft vergelijkbaar met de bestaande toestand. De aansluiting op het openbaar domein blijft ongewijzigd; het plein functioneert als openbare parking en als doorgang voor zachte weggebruikers. De bestaande klinkerverharding die doorloopt onder de gebouwen wordt behouden.

2/ Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 x monoblok lucht-water warmtepompen met een thermisch vermogen van 130kW opgesteld op de daken van blok A, B, C. Elke warmtepomp heeft een elektrisch vermogen van 40kW . De warmtepompen zitten op 3 verschillende tellers/aansluitingen. Nieuw	120 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025139774 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 renoveren van sociale appartementen blok A en blok B/C en de exploitatie van warmtepompen aan Geert Debel en THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Centrumplein 1-29, 1-89 en 30-89, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 x monoblok lucht-water warmtepompen met een thermisch vermogen van 130kW opgesteld op de daken van blok A, B, C. Elke warmtepomp heeft een elektrisch vermogen van 40kW . De warmtepompen zitten op 3 verschillende tellers/aansluitingen. Nieuw	120 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 januari 2026 met kenmerk 076087-002/PV/2026).

fietsparkeerplaatsen

- Er moeten minimaal 8 bezoekersplaatsen worden ingericht.
Deze kunnen in de overdekte zones worden ingericht. De exacte inplanting dient

in overleg met de diensten Stadsarcheologie en Monumentenzorg bepaald te worden.

- De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten qua uitvoering voldoen aan de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent.
- De dubbellaagse fietsstallingen moeten binnen de lagere plafondhoogte van 2,50m passen én moeten blijvend voldoen aan de vereisten van gebruiksgemak en vlotte hanteerbaarheid.
- Tijdens de uitvoering moeten zowel de vloermarkering voor buitenmaatse fietsen als de verlichting en de oplaadpunten voor elektrische fietsen worden gerealiseerd.

Septische putten

De septische putten die voor beide blokken voorzien werden bij de heraanleg van het Centrumplein zijn te behouden en te herbruiken. Het is enkel toegelaten/verplicht om het overige afvalwater (DWA) hiervan af te koppelen. Als het omwille van degradatie niet meer mogelijk is om de septische putten te hergebruiken dan zijn de nieuwe septische putten intern te voorzien. De bestaande putten op het openbaar domein zijn op te breken. Voor het herstel van het openbaar domein is contact op te nemen met de DWBW.

Het is niet toegestaan om nieuwe huisaansluitingen te voorzien of extra leidingen te leggen onder het openbaar domein. De bestaande huisaansluitingen zijn verplicht te gebruiken.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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:

Geluidsnormen

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

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

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

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

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).

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 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 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_01995 - OMV_2025139774 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van sociale appartementen blok A en blok B/C en de exploitatie van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Centrumplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025139774

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_BLOK A_G_B_GEVEL NOORD.pdf	pM5N8ziTo8M24O95jCcuvQ==
BA_BLOK A_G_B_GEVEL OOST.pdf	tjPmU/kEsMpLlzKShFusFA==
BA_BLOK A_G_B_GEVEL WEST.pdf	TLE2uh4hb+Bm5v7VRqaSsA==
BA_BLOK A_G_B_GEVEL ZUID.pdf	CDSDGpWp9RpPqX+BVU9Euw==
BA_BLOK A_G_N_GEVEL NOORD.pdf	96EuR4S6W5c9asYzyiQPFA==
BA_BLOK A_G_N_GEVEL OOST.pdf	Nf+2TnxslaXCXcMBZwJ45A==
BA_BLOK A_G_N_GEVEL WEST.pdf	A67kCDUH408F4vifxTIK5w==
BA_BLOK A_G_N_GEVEL ZUID.pdf	BGQFIWeTOz8m7eFGrHmzSA==
BA_BLOK A_P_B_00_niveau 0.pdf	R5DWWZ4o3EMxlyfN/dl2Tg==
BA_BLOK A_P_B_01_niveau 1 tem 7.pdf	PHLIM7c/8eTT8J8QgFLpuQ==
BA_BLOK A_P_B_02_niveau 8.pdf	csHRFw5cFMragjFXvKQ3Tw==
BA_BLOK A_P_B_03_dakenplan.pdf	jhX7HTTH1grUI9G+Xy6vGg==
BA_BLOK A_P_B_90_kelder.pdf	0dFR2jhDCAFuVFDQgInumg==
BA_BLOK A_P_N_00_niveau 0.pdf	a/vFb7eES86YuwMxh3JgZQ==
BA_BLOK A_P_N_01_niveau 1 tem 7.pdf	w7cJRZnP7AIR04Org6eJbQ==
BA_BLOK A_P_N_02_niveau 8.pdf	e0+E/Q4QtDBpg3O6Z8ZDog==
BA_BLOK A_P_N_03_dakenplan.pdf	vbbzlZ3IP3cn/gD1zU619g==
BA_BLOK A_P_N_90_kelder en rioleringen.pdf	lQN+//bXiw/9XWyt9Bmv5Q==
BA_BLOK A_P_N_91_kelder en rioleringen variant.pdf	r2S7Cn6oc09fnizwLsiqQ==
BA_BLOK A_S_B_SNEDE AA'.pdf	pz+R5dYXh10NPvYfzLUx6w==
BA_BLOK A_S_N_SNEDE AA'.pdf	Wn4/NZ2PVqKG7OwMfL+ibA==

BA_BLOK B_G_B_GEVEL NOORD.pdf	5wRnWn0VASQQV7hc2ipSKA==
BA_BLOK B_G_B_GEVEL OOST.pdf	+YGUIT0cZ/aebJNahuJhBw==
BA_BLOK B_G_B_GEVEL WEST.pdf	Gj5X8zHoT+5dCoOcmOS/Pw==
BA_BLOK B_G_B_GEVEL ZUID.pdf	pjdVj6P0tPlqsc/0jSe6uQ==
BA_BLOK B_G_N_GEVEL NOORD.pdf	znSrfFdxPQcbqFwJvw3vtw==
BA_BLOK B_G_N_GEVEL OOST.pdf	GRFrk4RBD/LJd25iibppkw==
BA_BLOK B_G_N_GEVEL WEST.pdf	Wu+p1b8i92JXzrn1rG1QZg==
BA_BLOK B_G_N_GEVEL ZUID.pdf	2zjatHGusLcpRzKZ6bR6nQ==
BA_BLOK B_P_B_00_niveau 0.pdf	kHBZknJMqukoq9vYAut1hw==
BA_BLOK B_P_B_01_niveau 1 tem 7.pdf	n3Pn0fyGecRi7nxbP6SubA==
BA_BLOK B_P_B_02_niveau 8.pdf	SSR7AkdA/Ud9y0v9WYQXQg==
BA_BLOK B_P_B_03_dakenplan.pdf	EGNUEkr0HVQ6AwU0xUerng==
BA_BLOK B_P_B_90_kelder.pdf	cocuWG3esrpj6tIrvRNiVw==
BA_BLOK B_P_N_00_niveau 0.pdf	I9QzhKoVfl3IMViaMsnI8g==
BA_BLOK B_P_N_00_niveau 0.pdf	kcOjSh/VO+xYa5RI6sfVcg==
BA_BLOK B_P_N_01_niveau 1 tem 7.pdf	beXZAEXQKI4U8WApsruFJw==
BA_BLOK B_P_N_01_niveau 1 tem 7.pdf	p4RQemDGEsialyS6C8y4uw==
BA_BLOK B_P_N_02_niveau 8.pdf	6JNjSPuMAd2WAxy9xlzrXQ==
BA_BLOK B_P_N_02_niveau 8.pdf	ig9qYuvwaBLCvHAYbCkSYw==
BA_BLOK B_P_N_03_dakenplan.pdf	W0SY4EyZbu9acDwqGQwsVQ==
BA_BLOK B_P_N_03_dakenplan.pdf	DZFnz1/jfBd+30AeaXH+Xw==
BA_BLOK B_P_N_90_kelder en rioleringen.pdf	7EvfwpfrzW6kgY89iPxJIA==
BA_BLOK B_P_N_90_kelder en rioleringen.pdf	0n96I/TyYbJ/+bGPCa3/lw==
BA_BLOK B_P_N_91_kelder en rioleringen variant.pdf	9IIPL8ZrZtZXHJX45yihWg==
BA_BLOK B_P_N_91_kelder en rioleringen variant.pdf	ZMa5dsPVXxUqFGW87aOZsg==

BA_BLOK B_S_B_SNEDE BB'.pdf	Sk5/w9dNzkb1aW6UQb3ITA==
BA_BLOK B_S_N_SNEDE BB'.pdf	BKHq/AfHI/LzaEsmej3COg==
BA_CPL_BLOK B_P_N_00-niveau 0.pdf	qJ0yxIRSj82u7uNZ3Qx/cw==
BA_CPL_BLOK B_P_N_01-niveau 1 tem 7.pdf	9+Tilw6ApgPJMHGHB1GcQ==
BA_CPL_BLOK B_P_N_02-niveau 8.pdf	AD2pAo4rD9xnvUCz0ODc9A==
BA_CPL_BLOK B_P_N_03-dakenplan.pdf	obBhvHySfT60CDPml81ZGA==
BA_CPL_BLOK B_P_N_90-kelder.pdf	1DB18H89IBWHGrPXLXq2A==
BA_CPL_I_B_00_inplanting niv 0.pdf	qIT4WixDGZisIKQwG3ySNg==
BA_CPL_I_B_00_inplanting niv 0.pdf	SWhHxQwg7l6Fcej5e+DzBw==
BA_CPL_I_B_01_inplanting daken.pdf	NgAVshavNYIpipDFhOQvtw==
BA_CPL_I_B_01_inplanting daken.pdf	NgAVshavNYIpipDFhOQvtw==
BA_CPL_I_N_00_inplanting niv 0.pdf	ec3TnpmA5WEMGdcGYZ73pg==
BA_CPL_I_N_00_inplanting niv 0.pdf	puCVWHyr6fIGSLwT/PSu4Q==
BA_CPL_I_N_01_inplanting daken.pdf	v+sKQH0MhpAdcNaPKGzbew==
BA_CPL_I_N_01_inplanting daken.pdf	pWGdbcWj1hvgnl5rEc18kw==
BA_CPL_L_N_01_legende.pdf	H2iobz7cVwufxqhjaLdsYA==
BA_CPL_L_N_01_legende.pdf	0DQ1oBXzoDecrCH4JfLnSw==
BA_CPL_T_B_TERREINPROFIEL.pdf	wmzqhcbLy81zXYfLtRF+lg==
BA_CPL_T_B_TERREINPROFIEL.pdf	wmzqhcbLy81zXYfLtRF+lg==
BA_CPL_T_N_TERREINPROFIEL.pdf	Goqq1eFz1Ap775n/mYGa4g==
BA_CPL_T_N_TERREINPROFIEL.pdf	Vz/1dKlCBZ6e4eH6V80lyA==