



---

**2026\_CBS\_02201 OMV\_2025126795 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 20 sociale assistentiewoningen en 4 huurwoningen, een ontmoetingsruimte, het slopen van de bestaande verhardingen en geothermische boringen - met openbaar onderzoek - New-Orleansstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 maart 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025126795) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 november 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 20 sociale assistentiewoningen en 4 huurwoningen, een ontmoetingsruimte, het slopen van de bestaande verhardingen en geothermische boringen
- Adres: New-Orleansstraat zn, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 3642R, 3642P en 3642N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 maart 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag omvat het **oprichten van een meergezinswoning** bestaande uit 20 sociale assistentiewoningen en 4 huurwoningen en **buurtcentrum**. Hiertoe worden de bestaande verhardingen op het terrein verwijderd en worden geothermische boringen uitgevoerd. Het project situeert zich op een terrein gelegen langs de New-Orleansstraat tussen de Goedendagstraat en de Glasgowstraat in de wijk Muide – Meulestede – Afrikalaan.

Het terrein bevindt zich in het noorden van Meulestede. De westelijke kant van de New-Orleansstraat wordt gekenmerkt door een lint van bestaande -sociale- meergezinswoningen met 4 bouwlagen en een plat dak die op ruime afstand van elkaar werden ingepland.

Aan de overkant van de New-Orleansstraat bevinden zich de bedrijventerreinen van de oostelijke flank van Meulestede. Deze bedrijventerreinen situeren zich tussen de New-Orleansstraat en de Port Arthurlaan.

Aan de achterzijde van voorliggend terrein bevindt zich de basisschool 'Victor Carpentier'.

De overige gesloten bebouwing in de Goedendagstraat en de Glasgowstraat betreffen één- en meergezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen.

Eerder werd op het terrein langsheen de New-Orleansstraat, waar voorliggend project op gerealiseerd wordt, een dienstencentrum gesloopt en werd het terrein verkaveld (zie 2. Historiek). Het terrein werd verkaveld in 2 loten, één lot voor het bouwen van een sociale meergezinswoning met buurtcentrum (lot 1) en één lot voor het openbaar domein (lot 2).

- Lot 1 is privaat en bestaat uit een terrein met een oppervlakte van 1.193m<sup>2</sup>. Het lot is gelegen aan het openbaar domein, waar een zijsprong van de New-Orleansstraat een boog maakt rondom een openbare groenzone en langs beide zijden terug aansluit op de hoofdweg (tevens de New-Orleansstraat).
- Lot 2 is openbaar en omvat een infrastructuurproject. Er worden groenzones, paden, parking en rijweg aangelegd. De aanleg van dit lot vormt geen voorwerp van de aanvraag.

Links van het te bebouwen lot (1), op de hoek met de Glasgowstraat, bevinden zich assistentiewoningen 'Bowoaters' met 4 bouwlagen onder een plat dak. Rechts van voorgesteld project, op de hoek met de Goedendagstraat, bevindt zich het wijkgezondheidscentrum 't Vlot' met max. 3 bouwlagen en een plat dak.

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

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

## SLOOP

Aan het gedeelte van lot 1 dat zich aan de straatzijde bevindt, worden bestaande verhardingen (paden in klinkers en parkeerplaatsen) opgebroken. Er wordt zo'n 247m<sup>2</sup> aan verharding verwijderd, om het nieuwe project te kunnen realiseren.

## VOLUME

Het nieuwe gebouw sluit aan op de wachtgevel van de linker aanpalende (New-Orleansstraat 183) dat bestaat uit 4 bouwlagen. Het nieuwe volume bestaat uit 2 geschrante bouwvolumes, waarbij het linker volume rechtstreeks aansluit op de voorgevellijn van de linker aanpalende en het rechter volume zich meer naar achter bevindt. Beide volumes zijn aan elkaar gekoppeld en hebben een bouwdiepte van 15,0m. Vanaf de straatzijde zijn de volumes getrapt, waarbij het rechter volume 1 bouwlaag hoger is dan het linker volume.

### *Linker volume*

- Het linker volume bestaat uit 4 bouwlagen onder een plat dak;
- De kroonlijst van het volume ligt op 12,30m hoogte. Het platte dak wordt gedeeltelijk aangelegd als groendak en gedeeltelijk als een toegankelijk dakterras met een glazen serre. De nok van de serre ligt op een hoogte van 15,42m;
- De huurwoning wordt voorzien van een afgesloten private tuinzone, met een terras en fietsenberging. De private fietsen- en tuinberging in de tuinzone wordt voorzien tegen de linker perceelsgrens. Het volume heeft een oppervlakte van 18m<sup>2</sup> en een hoogte van 3,0m. Het platte dak wordt aangelegd als groendak.

### *Rechter volume*

- Het rechter volume bestaat uit 5 bouwlagen onder een plat dak;
- De kroonlijst van het volume ligt op max 15,90m hoogte;
- Op het platte dak worden 120 zonnepanelen gelegd;
- Aan de achterzijde van dit volume bevinden zich gedeeltelijk uitkragende terrassen (op de verdiepingen) en een luifel (op het gelijkvloers);
- Aan de voorzijde van het volume is een uitkragend trappenhuis voorzien in functie van buitencirculatie. Dit trappenhuis hangt vanaf de eerste verdieping loodrecht op de voorgevel;
- De huurwoningen worden voorzien van een afgesloten private tuinzone, met een terras.

## FUNCTIE

Voorliggend project houdt de bouw in van een nieuwe sociale meergezinswoning (24 entiteiten) met bijhorende private buitenruimte en een buurtcentrum. In het gebouw worden, naast het openbare ontmoetingscentrum, 20 sociale assistentiewoningen en 4 sociale huurwoningen ondergebracht.

- 4 sociale huurwoningen:
  - \* bevinden zich op het gelijkvloers en de eerste verdieping;
  - \* zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein;
  - \* beschikken over een eigen fietsenstalling en private tuinzone op het gelijkvloers. De private tuinzone is bereikbaar vanaf het pad voor fietsers- en wandelaars zoals voorzien in lot 2 van de verkaveling.
  - \* Het gaat om:
    - 1 duplex-woning met 5 slaapkamers (in het linker volume);

- 3 duplex-woningen met 4 slaapkamers (in het rechter volume).
- 20 sociale assistentiewoningen:
  - \* bevinden zich op de tweede, derde en vierde verdiepingen;
  - \* zijn toegankelijk vanaf het openbaar domein via een overdekte buitengang (galerij) aan de voorzijde van het gebouw;
  - \* beschikken over een privaat inpandig (en soms deels uitkragend) privaat terras;
  - \* Het gaat om:
    - 2 sociale assistentiewoningen van 2 slaapkamers (in het linker volume);
    - 18 sociale assistentiewoningen van 1 slaapkamers (in het rechter volume);
- Buurtcentrum:
  - \* bevindt zich op het gelijkvloers en de eerste verdieping, in het rechter volume;
  - \* heeft een publiek toegankelijke oppervlakte van 157m<sup>2</sup> op het gelijkvloers en 41m<sup>2</sup> op de eerste verdieping;
  - \* is toegankelijk langs zowel de voor- als de achterzijde van het gebouw;
  - \* is ingericht met een interne trap en beschikt over een ontmoetingsruimte, een keuken, sanitair, bergruimtes, een vergaderzaal en een kantoor;
  - \* achteraan het gelijkvloers is een gedeeltelijk overdekt terras voorzien in betonklinkers (waterdoorlatend), met een oppervlakte van 139m<sup>2</sup>. Het open terras is gelinkt aan de doorsteek voor fietsers- en wandelaars en de achterliggende openbare groenzone zoals voorzien in lot 2 van de verkaveling;
  - \* Ook aan de voorzijde van het gebouw is een terras voorzien in betonklinkers (waterdoorlatend), met een oppervlakte van 64m<sup>2</sup>.

Verder is er in het gebouw interne verticale circulatie aanwezig en een inpandige fietsenstalling.

- Verticale circulatie en bergruimte:
  - \* Alle verdiepingen zijn bereikbaar via twee 2 liften;
  - \* De trappenhal tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping gaat over in een uitkragende buitentrap aan de voorgevel richting de bovenliggende verdiepingen;
  - \* Op het gelijkvloers zijn onderhoudslokalen en een technische berging voorzien;
  - \* De stad Gent zal een collectief afvalzamelingssysteem aanleggen, waardoor geen afzonderlijk inpandig afvallokaal is voorzien.
- Fietsparkeren
  - \* Inpandige fietsenstalling
    - voorziet in 21 fietsparkeerplaatsen voor bewoners van de sociale assistentiewoningen en 2 buitenmaatse fietsen;
    - voorziet in 6 fietsstalplaatsen voor de werknemers, waarvan 4 voor de buurtfunctie en 2 voor het kantoor.
  - \* Er worden 20 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien, waarvan 2 voor buitenmaatse fietsen. Deze bevinden zich buiten het gebouw, één stalling aan de voorzijde en één aan de achterzijde.
  - \* De 3 sociale huurwoningen in het rechter volume beschikken vooraan over een overdekte private fietsenberging met telkens 4 fietsparkeerplaatsen.
  - \* De sociale huurwoning in het linkervolume beschikt over een fietsenberging in de tuinzone, waarin 5 fietsparkeerplaatsen zijn voorzien.

## MATERIALISATIE

- De gevels van het gebouw zijn afgewerkt met grijze gevelsteen en hebben wit en grijs aluminium buitenschrijnwerk. De balustrades worden in grijs en wit staal voorzien.
- De drie eengezinswoningen in het rechter volume worden met een rood-bruine gevelsteen afgewerkt en hebben rode stalen balustrades.
- Alle voordeuren in het project zijn voorzien in aluminium in een rood-bruine kleur.
- De trap in het buitentrappenhuis wordt voorzien in staal, in een blauwe kleur. Het trappenhuis wordt afgewerkt met blauw stalen aluminium buitenschrijnwerk.

## RIOLERING- & HEMELWATERSTELSEL

- Er wordt een gescheiden afvoerstelstel voor afval- en hemelwater aangelegd;
- Er worden 3 septische putten met een inhoud van 7.500 liter voorzien;
- Elke huurwoning is voorzien van een eigen hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter. Het hemelwater zal hergebruikt worden voor toiletten, wasmachines en buitenkranen;
- De assistentiewoningen, het buurtcentrum en de publieke delen zijn voorzien van 4 verbonden hemelwaterputten met een totale inhoud van 55.000l. Het hemelwater zal hergebruikt worden voor toiletten, wasmachines en buiten- en binnenkranen.

### ***Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten***

Het project voorziet in 31 geothermische boringen die een collectief geothermisch boorveld vormen. Er zijn in totaal 31 boorgaten gepland, met een tussenruimte van 700 cm. De diepte van de boringen is beperkt tot 150 m onder het maaiveld.

Aan het collectief geothermisch boorveld zijn collectieve warmtepompen gekoppeld.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

| Rubriek   | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Hoeveelheid                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen voor 4 woningen - 4 units (WP-1, WP-2, WP-3, WP-4) - 6 kW x 4 = 24 kW<br>Warmtepompen voor appartementen - 2 units (WP-5, WP-6) - 35 kW x 2 = 70 kW<br>Warmtepomp voor een gemeenschapscentrum 1 unit (WP-5, WP-6) - 15 kW   klasse 3   <b>Nieuw</b> | 109 kW                                     |
| 55.1.1°   | andere verticale boringen dan de boringen, vermeld in rubriek 53, 54 en 55.3, tot en met een diepte van het diepte criterium en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III   Er zijn in totaal 31 boorgaten gepland.   klasse 3   <b>Nieuw</b>                                                                                                                          | 150 m diepte ten opzichte van het maaiveld |

## 2. HISTORIEK

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

### Omgevingsvergunningen

- Op 10/07/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 1 lot bestemd voor een sociale meergezinswoning

en 1 lot voor de aanleg van wegenis en groenaanleg. (OMV\_2025013620 met intern nr. 2025 GE 202/00)

- Op 24/05/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning en berging en het slopen van het bestaande dienstencentrum.

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/02/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (enkel gelijkvloers-plat dak) met 2 woongelegenheden, winkelruimte, drankgelegenheid, vergaderzaal met aanhorigheden en met 19 openluchtparkeerplaatsen. (Litt. N-1-76)
- Op 26/05/1988 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden van een bestaande dienstencentrum. (1987/1835)
- Op 19/09/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een dienstencentrum. (1988/1403)
- Op 13/07/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning 'project groepswonen meulestede': 9 flats en gemeenschappelijke ruimtes. (2017/01008)

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 16 februari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer van 22 december 2025. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast.

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

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

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

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

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 18 februari 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**1/** Op 22 december 2025 werd een **ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd onder ref. 071015-004//2025:

*Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

Om tegemoet te komen aan het negatief advies werd door de aanvrager **een wijzigingsverzoek** ingediend met aangepaste plannen.

Op 19 februari 2026 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd onder ref. 071015-006/LL/202:

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

*Bijzondere aandachtspunten en te nemen bouwkundige maatregelen:*

- *gaanderij: wanden (vaste ramen) gelegen aan de gaanderij dienen te voldoen aan EI60; de deuren van de slaapkamers grenzend aan de gaanderij een brandweerstand EI1 60.*
- *serrevolume dient te voldoen aan de vereiste R60.*
- *gevels: te voldoen aan de vereiste brandoverslag tussen compartimenten.*
- *buitentrappenhuis: openingen dienen gelijkmatig verdeeld te worden over alle bouwlagen; deuren EI1 60 (zelfsluitend of zelfsluitend bij brand)*
- *keuken: Indien de keuken een totaal vermogen aan vaste toestellen bevat >20kW dienen alle lokalen gelegen in dit compartiment te voldoen aan de bepalingen van bijlage 5/1: brandreactie onder de noemer 'collectieve keuken', tenzij deze collectieve keuken + eventueel restaurant gecompartmenteerd wordt ten opzichte van de overige lokalen binnen het compartiment.*

**2/Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 19 december 2025 onder ref. AD-25-1344.

#### Drinkwater

*Deze aanvraag tot advies betreft een ontwerp van nieuwe meergezinswoningen. Het project bestaat uit sociale assistentiewoningen en huurwoningen, met een ontmoetingsruimte;*

*- Sloop van bestaande verhardingen (paden en parkeerplaatsen – 250 m²).*

*- Nieuwbouw van 20 sociale assistentiewoningen, 4 sociale huurwoningen en een openbare ontmoetingsruimte.*

*- Nieuwbouw van een bijgebouw, terrassen en afsluitingen van privétuinen.*

*- Voorzien van geothermische boringen voor warmtevoorziening in het gebouw.*

*Om de assistentiewoningen, sociale huurwoningen en de openbare ontmoetingsruimte van het woonproject op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:*

*Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de New-Orleansstraat tot de aan te sluiten woningen. Hiervoor is reeds een project opgestart met als dossiernummer DOM-061/24/002-D – verk. New Orleansstr. Gent.*

*De verantwoordelijke projectcoördinator hiervoor is Quinten Van Damme.*

*Email: Quinten.VanDamme@farys.be*

*Gelieve u tot de verantwoordelijke projectcoördinator te richten voor verdere vragen en inlichtingen betreffende dit project.*

*Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:*

*De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.*

- De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.*

*We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 20 sociale assistentiewoningen en 4 sociale huurwoningen, een ontmoetingsruimte en geothermische boringen.*

*Ons advies is gunstig.*

#### Riolering

*De aanvraag betreft een bouwaanvraag binnen een verkavelingsaanvraag OMV\_2025010873.*

#### ZONERINGSPLAN

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.*

#### RIOOLAANSLUITING

*De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be](http://www.farys.be).*

*Volgende is van toepassing:*

- RWA-Aansluiting van de gebouwen op de bestaande gracht in de straat*



- DWA-aansluiting van de gebouwen op de bestaande riolering in de straat

#### **SEPTISCHE PUT**

Verplicht te voorzien per lot.

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

OP [WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING](http://WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING) vind je meer info over de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

#### **ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN**

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

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

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

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

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

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

#### **PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:**

Huidige aanvraag betreft de bouw van 4 eengezinswoningen met elk een private tuin binnen de verkavelingsaanvraag OMV\_2025010873.

Aangezien de aanvrager nog niet voldaan heeft aan de opgelegde voorwaarden van de verkavelingsaanvraag, worden deze voorwaarden overgenomen.

#### **BESLUIT ADVIES RIOLERING**

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- De voorwaarden van de verkavelingsaanvraag blijven van toepassing zijnde
- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende

*lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*

- *Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

*We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*

- *alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- *ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
- *werfverslagen/ proefverslagen,*
- *camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

*Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:*

- *As-built plannen*
- *PV van voorlopige oplevering*

**3/ Geen tijdig advies van Fluvius.** De adviesvraag is verstuurd op 12 december 2025. Op 19 januari 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**4/ Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus** afgeleverd op 22 december 2025.

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com)*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via [www.proximus.be/afbraak](http://www.proximus.be/afbraak)*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate*

**5/ Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 15 december 2025. *Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

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

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

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

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

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

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

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

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

**6/ Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 22 december 2025 onder ref. AV/411/2025/02008:  
*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert VOORWAARDELIJK GUNSTIG.*

*De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:*

- *De plooiakens mogen niet geplaatst worden: inrichting van het openbaar domein dient met een aparte vergunning overeengekomen te worden.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)*

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor

sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied Marseillestraat (SW5).

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. De aanvraag voor het verkavelen van gronden in 1 lot bestemd voor een sociale meergezinswoning en 1 lot voor de aanleg van wegenis en groenaanleg (OMV\_2025013620 met intern nr. 2025 GE 202/00) werd op 10 juli 2025 voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

### **5.3. Verordeningen**

#### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

#### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening. Het wijkt af op onderstaand artikel:

#### **Artikel 13: Gids- of geleidelijnen naar publieke functies**

Dit artikel stelt dat het traject naar de delen van een constructie die de publiek toegankelijke functie vervullen, met gids- of geleidelijnen moet aangeduid worden. Met een geleidelijn wordt een speciaal voor de geleiding van blinden of slechtzienenden aangebracht kunstmatig element bedoeld, dat voor blinden en slechtzienenden bruikbaar is als oriëntatiepunt of als ononderbroken geleiding bij het lopen. Met een gidslijn wordt een natuurlijk in de ruimte aanwezig element bedoeld dat, hoewel het niet speciaal voor de geleiding van blinden of slechtzienenden werd

aangebracht, voor blinden en slechtzienden bruikbaar is als oriëntatiepunt of als ononderbroken geleiding bij het lopen.

*Toetsing:* Het buurtcentrum is een publiek toegankelijke functie. Op de aangeleverde plannen worden geen blind- en geleidelijnen weergegeven, waardoor niet beoordeeld kan worden of aan dit artikel voldaan is. Als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning wordt daarom opgelegd dat het traject naar de het dienstencentrum, met **gids- of geleidelijnen** moet aangeduid worden.

#### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

#### ***5.5. Archeologienota***

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 28805, waarvan akte genomen dd. 14/02/2024, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

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

ID nota: 28805: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/28805>

### **6. WATERPARAGRAAF**

#### ***6.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel braakliggend.

#### ***6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

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

**HEMELWATERPUT**

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van 681,8 m<sup>2</sup>, er moeten een of meerdere hemelwaterputten met een totale inhoud van 68.180l geplaatst worden. Er moeten minstens 14 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterputten.

Er worden in totaal 8 hemelwaterputten met een volume van 75.000 liter voorzien. Alle 24 woningen in het project worden aangesloten op de hemelwaterputten:

- elke huurwoning is voorzien van een individuele hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter;
- de assistentiewoningen, het buurtcentrum en de publieke delen zijn voorzien van 4 verbonden hemelwaterputten met een totale inhoud van 55.000l.

De hemelwaterputten worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten en binnen.

#### *GROENDAK*

Het dak van het linker volume wordt gedeeltelijk aangelegd als groendak. Ook het dak van het bijgebouw in de tuinzone van het linker volume, wordt aangelegd als groendak. De groendaken worden niet aangesloten op de hemelwaterputten, maar infiltreren in de tuinzone.

#### *INFILTRATIEVOORZIENING*

De overloop van de hemelwaterput wordt niet aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening.

Bij een meergezinswoning mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 30 x het aantal wooneenheden die aangesloten zijn op een hemelwaterput. Er worden 24 woonentiteiten aangesloten op de hemelwaterputten, waardoor de afwaterende oppervlakte kan verminderd worden met 720 m<sup>2</sup>. Aangezien de afwaterende oppervlakte 681,8m<sup>2</sup> bedraagt, wordt de afwaterende oppervlakte negatief en dient bijgevolg geen infiltratievoorziening te worden voorzien.

#### *VERHARDINGEN*

De terrassen aan de voor- en achterzijde van het buurtcentrum worden aangelegd in waterdoorlatende verharding waardoor het hemelwater dat er op terechtkomt kan infiltreren op eigen terrein.

Het hemelwater dat valt op de verharding tussen het toekomstige openbare pad achteraan (lot 2) en de tuinzones van de sociale woningen, infiltreert in de nabijgelegen groenzones.

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

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

de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

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

### **Overstromingen**

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

### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de **watertoets doorstaat**.

## **7. NATUURTOETS**

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. Volgens de impactscore analyse (Stikstoftoets) toegevoegd in het dossier, is de emissie kleiner dan 1%. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 december 2025 tot en met 17 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## 10. OMGEVINGSTOETS

### 1. *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

#### Functie

##### *Sociale assistentiewoningen en huurwoningen*

In de wijk Muide–Meulestede–Afrikalaan is een kwantitatief tekort aan assistentiewoningen. De huidige lokale behoefte overstijgt het beschikbare aanbod, waardoor extra capaciteit noodzakelijk is. Het geplande woonproject richt zich bovendien op sociale assistentiewoningen, specifiek bedoeld voor ouderen met een beperkt of laag inkomen. Dit sluit nauw aan bij de sociaal-demografische samenstelling van de wijk, waar relatief veel ouderen met een kwetsbare financiële situatie wonen. Door net op deze locatie sociale assistentiewoningen te realiseren, wordt niet alleen tegemoetgekomen aan een aantoonbare woonnood, maar wordt ook ingezet op buurtverankering en het ondersteunen van de bestaande bewonerspopulatie.

#### Buurtcentrum

Het opnieuw oprichten van een buurtcentrum in de wijk Muide–Meulestede–Afrikalaan biedt een duidelijke meerwaarde voor de bewoners en de ruimere buurt. De wijk kent een diverse en groeiende bevolking, waaronder heel wat senioren, gezinnen met beperkte inkomens en nieuwkomers. Een buurtcentrum kan hierbij fungeren als een laagdrempelige ontmoetingsplek waar bewoners elkaar leren kennen, sociale netwerken kunnen versterken en een gevoel van verbondenheid met de buurt wordt gestimuleerd.

#### Architecturale kwaliteit

Het project gaat uit van een heldere opgebouwde volumetrie gepast in haar context, en rustige en eenduidige architectuur. Door de toepassing van variatie in gevelopbouw, kleuren van materialen van het buitenschrijnwerk en balustrades alsook in de raamindeling wordt het onderscheid tussen de verschillende woningtypes (eengezinswoningen tov assistentiewoningen) voldoende zichtbaar, waardoor de structuur en opbouw van het geheel helder afleesbaar zijn. Het project oogt verzorgd en gedetailleerd, en met een heldere lezing van ontsluiting en collectieve delen.

#### Woonkwaliteit

- Het project voorziet in een divers en kwalitatief woningaanbod door een mix van sociale assistentiewoningen en sociale eengezinswoningen. Bij de eengezinswoningen is er een onderscheid tussen grotere en kleinere woontiteiten.
- De individuele woontiteiten beschikken over voldoende kwaliteiten inzake oppervlaktes, hoogtes, ontsluiting en daglichttoetreding.
- Alle woningen beschikken over een kwalitatieve en voldoende ruime buitenruimte. De eengezinswoningen beschikken over een tuin, daar waar de assistentiewoningen over een terras beschikken en een gemeenschappelijk dakterras.
- De assistentiewoningen situeren zich op de verdiepingen en worden ontsloten via trap en lift, wat de toegankelijkheid voor de doelgroep van dit type woningen garandeert.



- De overdekte buitengang (galerij) en het uitkragende trappenhuis aan de voorgevel zorgen bovendien voor een heldere en leesbare circulatie.

#### Impact op de omgeving

De nieuwe meergezinswoning met buurtfunctie is ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. Het nieuwe gebouw volgt de bestaande voorbouwlijn en sluit aan op de linker aanpalende, wat zorgt voor een harmonieuze integratie in het straatbeeld. Ook de bouwhoogte van het project sluit naadloos aan op het linker aanpalende pand. Het gehele volume heeft nagenoeg dezelfde bouwvelop als de westelijke zijde van de New-Orleansstraat, die gekenmerkt wordt door een lint van bestaande -sociale- meergezinswoningen met 4 bouwlagen en een plat dak, op ruime afstand van elkaar ingepland.

Het project gaat een duidelijke relatie met de straat aan en bevordert de interactie tussen het gebouw en de publieke ruimte.

De materialisatie (grijze en roodbruine parementsteen, geperforeerde balustrades, gekleurd buitenschrijwerk) zorgt voor een kwalitatieve en visueel zachte uitstraling.

De toegangspoorten in het hekwerk van de 3 eengezinswoningen in het rechter volume, draaien open op het openbaar domein. Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen echter niet opendraaien over openbaar domein. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

#### Mobiliteitstoets

##### **Ontsluitingsmogelijkheden van het project**

De site is goed bereikbaar te voet, per fiets, met het openbaar vervoer en met gemotoriseerde voertuigen:

Er zijn voetpaden aan weerszijden van de straat, het project is gelegen aan een lokale fietsroute en op 200 m van de bushalte Glasgowstraat waar buslijnen 5a en 5b halteren.

Het project ligt langs de N456, waarlangs de R4 goed bereikbaar is.

#### **Parkeren**

##### *Aantal parkeerplaatsen*

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: sociaal wonen + kantoor + sociaal buurtcentrum/openbare ontmoetingsruimte
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: 24 wooneenheden & een kantoor met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 61m<sup>2</sup> & een buurtfunctie (maatwerk)

##### *Fietsparkeren*

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen onderstaande aantallen voor fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers:

- \* voor het sociaal wonen: 39 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers;
- \* voor de functie kantoor: 1 fietsparkeerplaats voor werknemers en 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers;
- \* voor de buurtfunctie: minstens 4 fietsparkeerplaatsen voor personeel/vrijwilligers en 20 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. In een maximaal scenario komen er 24

bezoekers met de fiets, maar aangezien deze niet gelijktijdig komen, kan akkoord gegaan worden met 20 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en met dubbelgebruik ervan voor de andere functies (sociaal wonen en kantoor).

#### Autoparkeren

De uitvoering van de autoparkeerplaatsen worden niet beoordeeld in dit dossier, aangezien deze gelegen zijn op lot 2. In de verkavelingsvergunning werd het aantal autoparkeerplaatsen reeds berekend en bleek dat er minimaal 15 autoparkeerplaatsen moeten voorzien worden. Er moeten geen autoparkeerplaatsen worden voorzien op lot 1.

Er worden 40 fietsparkeerplaatsen voorzien voor bewoners, 6 fietsparkeerplaatsen voor personeel/vrijwilligers van het buurtcentrum en kantoor en 20 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de bezoekers van de woningen, het buurtcentrum en het kantoor. Dit sluit aan bij de functie en ligging van het project en wordt **gunstig** geadviseerd.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

#### *Inrichting fietsenstalling*

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging
- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

De fietsenbergingen worden voorzien op maaiveldniveau en zijn vlot bereikbaar vanaf het openbaar domein. Ze zijn vlot toegankelijk en gebruiksvriendelijk door de brede toegangsdeuren. Uit de plannen kan niet afgeleid worden of de fietsenbergingen goed verlicht worden en of er oplaadpunten voor elektrische fietsen aanwezig zijn. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Tot slot moet het duidelijk zijn waar de fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien worden, in de inpandige fietsenstalling en voor bezoekers op het terras aan de achterzijde van het gebouw. Als **bijzondere voorwaarde** wordt bijgevolg opgelegd dat de plaatsen voor buitenmaatse fietsen op de grond moeten gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

## **2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

Het project voorziet in het exploiteren van collectieve warmtepompen en het uitvoeren van geothermische boringen voor warmtevoorziening in het gebouw, waarbij onderstaande rubrieken worden aangevraagd.

| Rubriek   | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Hoeveelheid                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen voor 4 woningen - 4 units (WP-1, WP-2, WP-3, WP-4) - 6 kW x 4 = 24 kW<br>Warmtepompen voor appartementen - 2 units (WP-5, WP-6) - 35 kW x 2 = 70 kW<br>Warmtepomp voor een gemeenschapscentrum 1 unit (WP-5, WP-6) - 15 kW   klasse 3   <b>Nieuw</b> | 109 kW                                     |
| 55.1.1°   | andere verticale boringen dan de boringen, vermeld in rubriek 53, 54 en 55.3, tot en met een diepte van het diepte criterium en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III   Er zijn in totaal 31 boorgaten gepland.   klasse 3   <b>Nieuw</b>                                                                                                                          | 150 m diepte ten opzichte van het maaiveld |

De plaatsing van de warmtepompen en het uitvoeren van de geothermische boringen worden **gunstig** beoordeeld.

Als **opmerking** wordt meegegeven dat te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

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

## CONCLUSIE

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

## 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\_2025126795 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 20 sociale assistentiewoningen en 4 huurwoningen, een ontmoetingsruimte, het slopen van de bestaande verhardingen en geothermische boringen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te New-Orleansstraat zn, 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:**

#### Gids- of geleidelijnen:

Het traject naar de delen van een constructie die een publiek toegankelijke functie vervullen, moet met gids- of geleidelijnen aangeduid worden.

#### Fietsparkeren:

- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen op de grond moeten gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- De fietsenbergingen moeten goed verlicht worden.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

#### 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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over :

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

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

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

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

**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](http://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](http://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-rioleringssystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

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

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

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

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

#### Openbaar domein:

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

De nieuwe gevel dient inclusief de afwerking binnen de eigendomsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. Eventuele bijkomende regenwaterpijpen dienen eveneens in de nieuwe gevel ingewerkt te worden.

Er dient een controle te gebeuren na het uitzetten van de bouwlijn/rooilijn door de landmeetcel ([www.stad.gent](http://www.stad.gent) typ "landmeetcel" in het zoekveld) van de Stad en dit minstens 14 dagen voor start van de werken.

#### Sloop:

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](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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:**

##### Archeologienota

De werken zijn onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet. Alle eventuele vondsten dienen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

##### Milieu

Ten 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 als opmerking opgenomen.

##### Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

### Huisnummering

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

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

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

#### **Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.



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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2026\_CBS\_02201 - OMV\_2025126795 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 20 sociale assistentiewoningen en 4 huurwoningen, een ontmoetingsruimte, het slopen van de bestaande verhardingen en geothermische boringen - met openbaar onderzoek - New-Orleansstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025126795**

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.**

| <b>Plannen</b>                                                            | <b>Hash code (base64)</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_T_N_2_Terreinprofiel 2-2 NT.pdf | JKUq4o0+rd0c04sSS0b4Q==   |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_T_N_1_Terreinprofiel 1-1 NT.pdf | TA62lrzmyswdkEiREk4Mmw==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_T_B_2_Terreinprofiel 2-2 BT.pdf | x132GTwueY8esqFAOjT3Mg==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_T_B_1_Terreinprofiel 1-1 BT.pdf | 2NsCn9fY/0uJLxblTYvLKQ==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_S_N_4_Doorsnede K-K NT.pdf      | bMcQVXKO4eZse5FsEjDHBA==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_S_N_3_Doorsnede H-H NT.pdf      | hj/Add09qi9j+w3u5GKVkg==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_S_N_2_Doorsnede G-G NT.pdf      | OYiTil22SYEOjMIVDAxgVg==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_S_N_1_Doorsnede C-C NT.pdf      | VtD8HdrvFhWdAMMHBUKqYw==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_P_N_5_Dakenplan.pdf             | nmtFax7jnbwT3u4arj1NCA==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_P_N_4_4e verdieping.pdf         | lIJwseIVxetWen03D1glmQ==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_P_N_3_3e verdieping.pdf         | gQ1vxp69q3AmlpMnfFZMKw==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_P_N_2_2e verdieping.pdf         | HiUw55JdaWz4vvpTvBkbaQ==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_P_N_1_1e verdieping.pdf         | vTCBegM30jUHaUihefP2cA==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_P_N_0_Gelijkvloers.pdf          | CGRkQ9bdYqgGY5h9QeABUA==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_P_N_1_fundering.pdf             | HHKD0dxwXHuBcmsUpOyTww==  |
| BA_meergezinswoning met ontmoetingsruimte_L_N_0_Legende.pdf               | Xxzvl46gxlp8K7G7eVteag==  |

|                                                                                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_I_N_1_Inplantingsplan NT.pdf               | 7iPTpclpnh8Lqt9zanAk4A== |
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_I_B_1_Inplantingsplan BT.pdf               | kJloXyi2oonTxnZd5QQESQ== |
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_G_N_8_Achtergevel -<br>fietsenberging.pdf  | cYObtVaVofFZIONExcFHPQ== |
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_G_N_7_Rechtergevel -<br>fietsenberging.pdf | jIXJCUgHv13s2dWDNaglYw== |
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_G_N_6_Voorgevel -<br>fietsenberging.pdf    | UD5Kaa8qpPSINJTLspyc0A== |
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_G_N_5_Zijgevel.pdf                         | dHIEwH7b/q/zvuV1iFfC+w== |
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_G_N_4_Rechtergevel.pdf                     | UluUCLotxavh8fZVcz3gew== |
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_G_N_3_Linkergevel.pdf                      | HCPov6mbC5qEiYUdgE1EbA== |
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_G_N_2_Achtergevel.pdf                      | l0kfhjTyD1eAmFj2+PcW+w== |
| BA_meergezinswoning met<br>ontmoetingsruimte_G_N_1_Voorgevel.pdf                        | Nvde49WcuczPetpUUogABA== |