



2026_CBS_04896 OMV_2025004357 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de totaalrenovatie van een sociaal woongebouw met de exploitatie van warmtepompen en het rooien van 2 bomen - met openbaar onderzoek - Rerum-Novarumplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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_2025004357) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 november 2025.

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

- Onderwerp: de totaalrenovatie van een sociaal woongebouw met de exploitatie van warmtepompen en het rooien van 2 bomen
- Adres: Rerum-Novarumplein 30-173, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 646R, 646P en 646X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 mei 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag situeert zich in Nieuw Gent, de sociale woonwijk in de zuidelijke rand van Gent, en het betreft het bestaand gebouw residentie Emiel Vergeylen. Dit gebouw werd in 1979 opgericht en bestaat uit twee gebouwdelen (18 bouwlagen en 9 bouwlagen).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de totaalrenovatie van een sociaal woongebouw met de exploitatie van warmtepompen en het rooien van 2 bomen. Aan de noordkant van het gebouw wordt een hoogspanningscabine geplaatst. De aanvraag bevat ook een overdracht van gronden naar de stad en het vestigen van een nieuwe rooilijn. De zone rondom het gebouw wordt aangelegd voor de brandweerontsluiting, de bereikbaarheid van de hoogspanningscabine en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Deze aanvraag voorziet in het strippen van de bestaande (en originele) afwerkingen tot op de draagstructuur en het vervolgens opnieuw afwerken en uitrusten van het gebouw. Er worden geen extra units gecreëerd.

Herinrichting gelijkvloers

- De inkomhallen worden omgevormd tot doorzon-passages met voor- én achterdeur. Er worden luifels toegevoegd om het binnenkomen te faciliteren.
 - De fietsenstallingen worden van buitenaf ontsloten.
- Er komt een buuratelier op de zuidelijke kop van het gebouw.
 - De boven- en onderramen van het bestaande gebouw worden samengevoegd tot één opening per travée voor maximale daglichttoetreding.
 - Op de noordelijke kop van het complex wordt een beperkte uitbreiding van het bestaande volume voorzien voor een nieuwe distributie- en klantencabine.

Renovatie wooneenheden

- De originele terrassen (huidige bergingen) worden toegevoegd aan het beschermd volume.
- Het gebrek aan buitenruimte wordt gecompenseerd door elke unit een nieuw, uitpandig terras te geven dat aansluit op de leefruimte.
- De noodtrappen in blok B worden geschraapt. De vrijgekomen ruimte wordt als berging aan de units toegevoegd.

Gevel

Het ontwerp voorziet in het volledig ontmantelen van voorgenoemde materialen tot op de draagstructuur. Als isolatiemateriaal wordt gekozen voor een onbrandbare isolatie in rotswol.

Als afwerking wordt er gekozen voor een sobere baksteenarchitectuur met elementen (lintelen, dorpels, fries...) in architectonisch beton. Ook de nieuwe terrassen en luifels worden voorzien in hetzelfde beton, structureel onafhankelijk, als stellingen tegen het gebouw.

Collectieve binnentuin

Aan de westzijde grenst het gebouw aan een collectieve binnentuin, waarvan residentie Emiel Vergeylen samen met Cluster Milenka (deel van bouwveld 7, ontworpen door DBLV + TAB) de randen vormen. Deze buitenruimte blijft in eigendom van Thuispunt Gent en zal dienen als gedeelde groenruimte voor de bewoners van de drie omliggende gebouwen. De exacte aanleg en inrichting van deze tuin zal onderwerp uitmaken van een latere aanvraag.

Er dienen 2 bomen geroid te worden. Een ervan ligt binnen het projectgebied en wordt gevraagd om te rooien voor de realisatie van riolering en het geothermisch boringenveld. De tweede boom ligt op de grens van het projectgebied in het noorden, nabij de nieuw op te richten distributie- en klantencabine.

Grondoverdracht en rooilijn

De aanvraag bevat drie loten van grondoverdracht.

- De zone aan de oostkant voor het gebouw wordt van de stad overgedragen naar Thuispunt.
- Er wordt een lot ten noorden van het gebouw overgedragen van Thuispunt naar de stad. Dit lot valt binnen de aangepaste rooilijnen en zal dus deel uitmaken van de openbare wegenis.
- Ten noordoosten van het te renoveren gebouw wordt tot slot een stuk overgedragen van Thuispunt naar de stad. Dit lot valt niet binnen de aangepaste rooilijn en maakt dus geen deel uit van de openbare wegenis.

Er wordt een nieuwe rooilijn gevestigd langs de oostkant van het gebouw. De nieuwe rooilijn verbindt de bestaande parkpaden van het Rerum-Novarumplein en maakt de verbinding met de Kikvorsstraat. Het deel ten noorden van het gebouw wordt mee opgenomen in de openbare wegenis van de Kikvorsstraat. Verder wordt aan zuidkant van het bestaand gebouw dat evenwijdig staat met de Kikvorsstraat een pad opgenomen in de nieuwe rooilijn. Dit gebouw wordt op die manier zowel vanaf de Kikvorsstraat als vanop het Rerum-Novarumplein toegankelijk gemaakt.

Qua materialisatie worden zowel de verbinding van het bestaand parkpad met de Kikvorsstraat aan de noordkant van het gebouw als de verbinding tussen de parkpaden aan de zuidoostkant van het gebouw voorzien in een verharding van 2 m grindgazon en 2 m in cementbeton.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Warmtepompen voor de klimatisatie van de appartementen: - warmtepomp water/water = 2 x 50 kW = 100 kW - warmtepomp lucht/water = 93,8 kW - CO2 warmtepomp = 2 x 11,6 kW = 23,2 kW klasse 2 Nieuw	217 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlammpunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van 600 liter (498 kg) diesel in functie van de noodstroomgroep klasse 3 Nieuw	0,498 ton

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 16/11/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw met 6 woonegelegenheden - wijziging van inplanting. (Litt. K-18-72)
- * Op 14/04/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw bestaande uit de blokken a (16 bovenverdiepingen + technische bouwlaag) met in totaal 144 appartementen en o.a. bergplaatsen en een vergaderzaal op het gelijkvloers (hoogbouw - 3e schijf) binnen het complex. (Litt. K-18-74)
- * Op 27/08/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van antennes op gebouw, het plaatsen van bijbehorende technische cabine. (1998/2238)
- * Op 10/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van antennes en het plaatsen van een bijbehorende technische cabine op een flatgebouw. (1998/1416)
- * Op 17/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van de gevels van een hoogbouw (17 bouwlagen) met 144 woonegelegenheden. (1998/1297)
- * Op 15/04/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van buisprofielen, tegen het dakvolume, voor het aanbrengen van schotelantennes en het. (1999/203)
- * Op 22/12/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 nieuwe zelfdragende masten met telkens 2 nextnet antennes en 2 x bts, geplaatst op het dak van een bestaand gebouw - de technische installatie wordt op de 17de verdieping geplaatst onder het dak van het gebouw. (2006/114)

3. WIJZIGINGSLUS

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag. De wijzigingen werden ingediend om duidelijkheid te scheppen over de ten laste neming van de aanleg op het openbaar domein om het gebouw bereikbaar te maken

Aangezien dit geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging en geen tweede openbaar onderzoek georganiseerd voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

Op 29 april 2026 werd een wijzigingslus ingediend. Deze werd aanvaard op 30 april 2026.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 18 februari 2026 onder ref. AD-26-143:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft de totaalrenovatie van een sociaal woongebouw zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal wooneenheden, het rooien van twee bomen.

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor deze totaalrenovatie van een sociaal woongebouw, de exploitatie van warmtepompen en het rooien van twee bomen. Ons advies is gunstig.

Riolering

Farys – Netinfra Z behandelt enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein*

(= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²);

- bouwdossiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegenis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegenis en gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;*
- verkavelingsdossiers met meer dan één bijkomende wooneenheid gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt, advies verleend worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 januari 2026 onder ref. 030259-013/PV/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

** Aan beide langse gevels van het gebouw dient minstens één hydrant voorzien te worden naast de brandweerweg, ongeveer halverwege de gevel.*

** De poetslokalen dienen van de trappenhuizen gescheiden door wanden EI60 en zs deuren EI130.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 januari 2026 onder ref. 5000118790:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- Oprichting van een distributiecabine elektriciteit*

De plannen zijn in de zin aangepast zoals in eerdere overleggen met fluvius is besproken, dit onder de ref.91010401

Fluvius kan een gunstig advies verlenen.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'. Afstand van grond voor toevoeringen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De aanvraag bevat aanpassing van de riolering en wegenis waarvoor een gemeenteraadsbesluit noodzakelijk is.

5.5. Archeologienota

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

ID nota: 34747: <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/34747>

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

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.

Er wordt een totale inhoud van 150.000 l aan hemelwaterputten geplaatst. Qua hergebruik voorziet men water voor het toilet en de wasmachine voor de appartementen van blok B (80 stuks). Door het aangetoond hergebruik hoeft er geen infiltratie voorzien te worden. Hiermee voldoet men aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Roaien bomen

Voor het uitvoeren van deze aanvraag dienen 5 bomen verwijderd te worden. De boom aan de noordzijde wordt verwijderd om de nutschabine, die inpanding technisch niet te realiseren is, uit te voeren (met bijhorende wadi). Aan de zuidelijke zijde worden nog 4 bomen verwijderd omwille van de nieuwe regenwaterput en het geothermische boringveld. De redenen om de bomen te verwijderen zijn dus technisch van aard en noodzakelijk om het gebouw voldoende toekomstbestendig te maken. Compensatie op eigen terrein is hier niet realistisch. In de recente aanvraag voor de aanleg van het wijkpark van Nieuw Gent komen heel wat extra bomen.

Het boringsveld situeert zich zeer dicht nabij enkele te behouden bomen. Het vellen van de bomen dient te gebeuren in overleg met de Groendienst van de Satd Gent (aanduiden) en zo nodig wordt de contour van het boringsveld aangepast om de niet als te verwijderen aangeduide bomen te behoeden van wortelschade. Indien er toch extra bomen nog moeten geroid worden dient hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning bekomen worden.

Stikstofdecreet

De aanvraag bevat een impactscorebeoordeling. De impactscore, voor zowel de aanleg- als exploitatiefase, is lager dan 1%. Er is dus geen passende beoordeling, voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht, vereist.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging,

breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 26 mei 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 januari 2026 tot en met 7 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de renovatie van residentie Emiel Vergeylen. Het aantal units en de volumetrie van het gebouw blijft grotendeels behouden. Er zijn beperkte volume-uitbreiding noodzakelijk omwille van technische installaties. Door de schaal van het gebouw en het feit dat de buitengevel qua gevelopeningen, afwerking en materiaal zal wijzigen hebben de werken een impact naar de omgeving.

Gelijkvloers

De plint wordt opengewerkt om het gebouw een meer open aanblik te geven. De focus ligt sterk op het toekomen van het gebouw met inkomhallen met luifels. Er wordt een buurtatelier voorzien op de zuidelijke kop van het gebouw.

Op vandaag is de plint erg gesloten. Het openwerken betekent een absolute meerwaarde voor het gebruik van het gebouw en haar omgeving. 22223

Interne reorganisatie

De indeling van de appartementen wordt zoveel mogelijk behouden, er wordt wel ingezet op gerichte optimalisaties. Zo worden er uitpandige terrassen voorzien die aansluiten op de leefruimte en er wordt bijkomende bergruimte voorzien. DE appartementen worden op die manier net iets groter. Deze aanpassingen betekenen een verhoging van de leefkwaliteit en is dus positief.

Gevelafwerking

In de revitalisatiestudie wordt er geen uitspraak gedaan over Emiel Vergeylen. De aanvraag houdt wel rekening met het beeldkwaliteitsplan dat opgemaakt wordt voor Nieuw Gent. Er wordt gekozen voor een baksteenarchitectuur met elementen in architectonisch beton. Deze gevelafwerking zal de beeldkwaliteit van de onmiddellijke en ruimere omgeving verhogen en is dus stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Advies Team Stadsbouwmeester

Het project is het gevolg van een minicompetitie van de Poule Huisvesting van Team Stadsbouwmeester.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 7 november 2024. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Conclusie:

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

vaker voorkomen. Dat vraagt om een secure en technisch genormeerde aanpak, die zeer waardevol is in de aanvraag.

Het project toont een diepgaande zoektocht naar innovatieve aanpakken en methoden. De constatering dat hoogbouw of middelhoogbouw zowel uitdagingen als mogelijkheden biedt, is zeer waardevol. De Kwaliteitskamer waardeert de manier waarop deze kwesties in de hand worden gehouden en ziet het ontwerpvoorstel als een vorm van kennisopbouw die verder gaat dan een enkel architectuurproject. Dit type renovaties biedt inzichten die breed toepasbaar zijn in het architectuurveld.

Het is in dit type opgaves logisch om eerst te focussen op technische precisie en daarna op architectuur. De aandacht voor technische normen en gedetailleerd onderzoek is cruciaal. Dit project toont aan hoe technische en architectonische aspecten hand in hand kunnen gaan om tot een kwalitatief hoogstaand resultaat te komen. Dit proces zorgt ervoor dat de architectuur niet alleen zal zorgen voor een esthetische verbetering, maar ook functioneel en duurzaam. Het project is zowel technisch als architectonisch kwalitatief, het project is erg verzorgd. Hierbij is aandacht voor de woonkwaliteit. De generositeit in het voorstel, door de grotere terrassen en keukens, wordt zeer gewaardeerd. Dit draagt bij aan de waardigheid en kwaliteit van het gebouw, wat niet altijd geassocieerd wordt met sociale woningbouw. De Kwaliteitskamer ziet dit als een belangrijke bijdrage aan de leefkwaliteit van de bewoners.

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

Mobiliteit

Rekening houdend met het voorziene programma, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 272 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 29 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn niet verplicht te voorzien bij sociaal wonen, tenzij dit past bij nieuw te heraan te leggen openbaar domein. Voor de bewoners worden er 280 fietsparkeerplaatsen voorzien in het project, waarvan 154 enkellaagse plaatsen (hoog-laag systeem), 112 dubbellaagse plaatsen en 14 plaatsen voor buitenmaatse exemplaren. Voor de bezoekers worden er 35 plaatsen ingericht in het nieuwe openbaar domein. De bezoekersplaatsen worden verdeeld over 3 stallingen met 2 x 10 en 1 x 15 plaatsen.

De parkeerrichtlijnen vragen ook tussen de 58 en 86 autoparkeerplaatsen voor de bewoners, en 14 plaatsen voor bezoekers. Bij de stedenbouwkundige voorstudie voor Nieuw Gent werd afgesproken dat men 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid zou voorzien (0,4 voor bewoners + 0,1 voor bezoekers), wat neer komt op 72 autoparkeerplaatsen in totaal. Vandaag werden de nodige parkeerplaatsen op straat voorzien – de parkeerpocket van de Kikvorsstraat die zich naast dit gebouw bevindt heeft momenteel een 50-tal plaatsen. Deze parkeerpocket zal vervangen worden door een groenzone (deze buitenaanleg maakt nu geen deel uit van dit aanvraagdossier), waardoor de bewoners in een ander deel van de wijk op het openbaar domein zullen moeten parkeren. Op zich zijn er in de wijk op dit moment nog ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar, maar men dient zich ervan te vergewissen dat bij de verdere heraanleg van de wijk dit evenwicht nauwlettend opgevolgd moet worden. Ook zal de loopafstand voor de nieuwe bewoners naar de plaats waar zij kunnen parkeren groter worden dan vandaag. Parkeren ‘naast de deur’ zal dus niet meer kunnen.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

De 280 fietsenstallingsplaatsen zijn verspreid over 13 stallingen, die allemaal inpandig zijn op het gelijkvloers van de gebouwen. De stallingen voldoen aan de inrichtingsvoorwaarden. Er zijn 154 enkellaagse plaatsen, 112 dubbellaagse en 14 buitenmaatse plaatsen. Voor bezoekers worden er 3 zones in het nieuw aan te leggen openbaar domein voorzien waar in totaal 35 plaatsen ingepland worden.

Openbaar domein/rooilijn

De aanvraag bevat een rooilijnplan. Er ligt een bestaande rooilijn op de parkpaden rond het Rerum-Novarumplein. Deze parkpaden worden met deze aanvraag met elkaar verbonden. Dit om het gebouw toegankelijk te maken voor de brandweer en de bewoners. Verder wordt er ook een verbinding gemaakt met de Kikvorsstraat voor fietsers/wandelaars en de hulpdiensten.

Qua materialisatie worden zowel de verbinding van het bestaand parkpad met de Kikvorsstraat aan de noordkant van het gebouw als de verbinding tussen de parkpaden aan de zuidoostkant van het gebouw voorzien in een verharding van 2 m grindgazon en 2 m in cementbeton. Op die manier zijn deze verbinding voorzien voor wandelaars en fietsers en de hulpdiensten. Er wordt geen toegang voorzien voor dagelijkse gemotoriseerd verkeer.

Alle aanpassingen die nodig zijn om de brandwegen toegankelijk te maken in afwachting van de heraanleg van de Kikvorsstraat en/of het park worden aangevraagd.

Het nieuwe rooilijnplan vormt de juridische grens van de toegangspaden en de verbinding met de Kikvorsstraat.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Lucht

De verwarming en koeling van het project wordt voorzien door een combinatie van installaties, bestaande uit twee bodem/water-warmtepompen met elk een thermisch vermogen van 50 kW (koelmiddel R410), één lucht/water-warmtepomp met een thermisch vermogen van 93,8 kW (79 kg R410) en twee CO₂-warmtepompen met elk een thermisch vermogen van 11,6 kW (13 kg R744).

Onder rubriek 16.3.2°b) wordt hiervoor een totaal geïnstalleerd vermogen van 217 kW aangevraagd.

De bodem/water- en lucht/water-warmtepompen maken gebruik van het koelmiddel R410A, dat een GWP-waarde heeft van 2.088 en daarmee de Europese richtwaarde van 750 (vanaf 2025) overschrijdt. De twee overige warmtepompen werken met CO₂ (R744), een natuurlijk en milieuvriendelijk koelmiddel met een zeer lage GWP-waarde. Het is aangewezen om, waar technisch en economisch haalbaar, het gebruik van natuurlijke koelmiddelen of alternatieven met een laag Global Warming Potential verder te onderzoeken.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlare II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid en trillingen

Voor de verwarming en koeling wordt gebruik gemaakt van één lucht/water-warmtepomp en twee CO2-warmtepompen.

De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidskundige.

Bij de plaatsing van de warmtepompen dient rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- 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 bijzondere voorwaarde.

De overige twee warmtepompen zijn van het type bodem/water (geothermische warmtepomp), dat energie uit de grond haalt. Hiervoor is er enkel een binnenunit noodzakelijk (geen buitenunit). Aangezien de volledige installatie zich binnen het gebouw bevindt, wordt er hier geen geluidshinder voor de omgeving verwacht.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Bodem

BEO-veld

Voor de koeling en verwarming van het project zal deels gebruik gemaakt worden van twee BEO-velden (Boorgat Energie Opslag). De diepte van de boringen blijft beperkt tot maximaal het dieptecriterium (150 m) zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van Vlarem I (zie website [dov vlaanderen](https://www.vlaanderen.be)) en de boringen zijn gelegen buiten een beschermingszone type III. De aangevraagde boringen zijn niet ingedeeld. De bepalingen van Vlarem II hoofdstuk 6.9. in verband met het beheersen van bodem- en grondwaterverontreiniging bij niet ingedeelde inrichtingen zijn van toepassing.

Transformatoren

In het project worden twee oliegekoelde transformatoren geplaatst, met vermogens van 630 kVA en 30 kVA. Omdat het totale vermogen onder de 1.000 kVA ligt, vallen deze transformatoren niet onder de indelingsplicht. Ze worden opgesteld in een aparte transformatorcabine en voorzien van een lekbak om bij eventuele olie lekkage de diëlektrische vloeistof op te vangen. Alle noodzakelijke maatregelen zijn genomen om verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen.

Opslag gevaarlijke producten

Voor de noodgenerator (niet indelingsplichtig) is er een dubbelwandige dieseltank van 600 liter aanwezig. Hiervoor wordt de rubriek 17.3.2.1.1.1°b) aangevraagd. Deze tank zal voorzien

worden van permanente lekdetectie en een overvulbeveiliging. Alle noodzakelijke voorzorgsmaatregelen zijn getroffen om verontreiniging van bodem en grondwater te voorkomen

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 030259-013/PV/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Warmtepompen voor de klimatisatie van de appartementen: - warmtepomp water/water = 2 x 50 kW = 100 kW - warmtepomp lucht/water = 93,8 kW - CO2 warmtepomp = 2 x 11,6 kW = 23,2 kW Nieuw	217 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van 600 liter (498 kg) diesel in functie van de noodstroomgroep Nieuw	0,498 ton

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_2025004357_gemeenteraadsbesluit_Rerum Novarumplein.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025004357 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 de totaalrenovatie van een sociaal woongebouw met de exploitatie van warmtepompen en het rooien van 2 bomen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Rerum-Novarumplein 30-173, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20250113-0064 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Warmtepompen voor de klimatisatie van de appartementen: - warmtepomp water/water = 2 x 50 kW = 100 kW - warmtepomp lucht/water = 93,8 kW - CO2 warmtepomp = 2 x 11,6 kW = 23,2 kW Nieuw	217 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van 600 liter (498 kg) diesel in functie van de noodstroomgroep Nieuw	0,498 ton

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 12/01/2026, met kenmerk 5000118790) moeten nageleefd worden.
 - De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 08/01/2026, met kenmerk 030259-013/PV/2026) moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 18/02/2026, met kenmerk AD-26-143) moeten nageleefd worden.

Bomen

- Met deze omgevingsvergunning kunnen de vijf bomen gerooid worden. Indien meer bomen gerooid moeten worden moet dit in overleg gebeuren met de stad en dient hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning bekomen worden.
- De contour van het boringsveld wordt zo nodig licht aangepast om de niet als te verwijderen aangeduide bomen te behoeden van wortelschade.

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.

Voor de RWA-aansluiting richting de wadi in het park dient op de rooilijn een huisaansluitingsputje voorzien te worden. De RWA-leiding mag maximaal 30cm (vloei) diep uitkomen ter hoogte van de rooilijn tov het toekomstig peil van het maaiveld. De leiding tussen de wadi en het huisaansluitputje dient in één rechte lijn te verlopen. De lozing in de wadi wordt afgewerkt met een vlak in kasseien van 0,6m op 0,6m.

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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 een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Sloop

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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

Privaat binnengebied

De zone aan de westzijde van het gebouw in aansluiting met bouwveld 7 is een privaat binnengebied. Op de perceelsgrenzen zowel aan de zijde van de Kikvorsstraat als aan de zijde van het park moet duidelijk aangegeven worden door middel van signalisatie dat men hier het privaat domein betreedt.

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Scheiding openbaar/privé

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

Niveau openbaar domein

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met

één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Geluid en trillingen - warmtepompen

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van VlareM II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidskundige.

Bij de plaatsing van de warmtepompen dient rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- 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>).

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 030259-013/PV/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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 Milieunavigatie, 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:

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 Stadskantoor 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).

Lucht - warmtepompen

Het is aangewezen om, waar technisch en economisch haalbaar, het gebruik van natuurlijke koelmiddelen of alternatieven met een laag Global Warming Potential verder te onderzoeken.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Geluid en trillingen - warmtepompen

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

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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als 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 stilzijdend 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_04896 - OMV_2025004357 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de
totaalrenovatie van een sociaal woongebouw met de exploitatie van warmtepompen en het
rooien van 2 bomen - met openbaar onderzoek - Rerum-Novarumplein, 9000 Gent - Vergunning



2026_GR_00480 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025004357 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de totaalrenovatie van een sociaal woongebouw met de exploitatie van warmtepompen en het rooien van 2 bomen - met openbaar onderzoek - Rerum-Novarumplein, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 26 mei 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Liesbet De Weder; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Dilek Arici; Veerle Baert; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck; Ywein Joris
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Geert Debel namens THUISPUNT GENT BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Rerum-Novarumplein 30-173 kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 646R, 646P en 646X.

Deze aanvraag werd op 28/11/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 26/12/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft de totaalrenovatie van een sociaal woongebouw met de exploitatie van warmtepompen en het rooien van 2 bomen. Deze aanvraag voorziet in het strippen van de bestaande (en originele) afwerkingen tot op de draagstructuur en het vervolgens opnieuw afwerken en uitrusten van het gebouw. Er worden geen extra units gecreëerd.

De aanvraag omvat ook wegeniswerken rondom de gebouwen: de zone tussen de Kikvorsstraat en de noordgevel wordt aangepast en de aanvraag bevat de aanleg van de verbinding tussen de bestaande parkpaden van het Rerum-Novarumplein en de verbinding met de Kikvorsstraat.

Verder wordt aan zuidkant van het bestaand gebouw dat evenwijdig staat met de Kikvorsstraat een pad voorzien, aansluitend bij de aanleg van het wijkpark in Nieuw Gent. De nieuwe wegenis staat in voor de noodzakelijke toegangen voor gebruikers, zowel vanaf de Kikvorsstraat als vanop het Rerum-Novarumplein.

In functie van deze nieuwe en aangepaste openbare wegen is een rooilijnplan toegevoegd aan het dossier.

Qua materialisatie worden zowel de verbinding van het bestaand parkpad met de Kikvorsstraat aan de noordkant van het gebouw als de verbinding tussen de parkpaden aan de zuidoostkant van het gebouw voorzien in een verharding van 2 m grindgazon en 2 m in cementbeton.

De aanvraag bevat ook een overdracht van gronden, zowel van Thuispunt naar Stad als van Stad naar Thuispunt, beide in functie van de heldere begrenzing van privaat versus openbaar domein.

De aanvraag bevat drie loten van grondoverdracht.

- De zone aan de oostkant voor het gebouw wordt van de Stad overgedragen naar Thuispunt.
- Er wordt een lot ten noorden van het gebouw overgedragen van Thuispunt naar de Stad. Dit lot valt binnen de aangepaste rooilijnen en zal dus deel uitmaken van de openbare wegenis.
- Ten noordoosten van het te renoveren gebouw wordt tot slot een stuk overgedragen van Thuispunt naar de Stad als openbare groenzone.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 januari 2026 tot 7 februari 2026.

Resultaat : geen bezwaren

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Om het gebouw bereikbaar te maken vanaf de Kikvorsstraat alsook vanaf het Rerum-
Novarumplein voor bewoners, bezoekers en de hulpdiensten moeten er beperkt werken uitgevoerd worden. Een deel van deze toegangspaden (het parkpad van het Rerum-
Novarumplein) werd vergund in de vergunning van de aanleg van het wijkpark in Nieuw Gent. Door de toevoeging van een hoogspanningscabine aan de noordkant en door de zone aan de oostkant van het gebouw ruimer te voorzien moet de vergunde aanleg gewijzigd en aangevuld worden.

Aan de oostkant van het gebouw komt een verharding in cementbeton die her en der verbreed wordt tot een totale minimum breedte van 4 m met grindgazon. Dit pad loopt ook door naar de Kikvorsstraat. Het toegevoegde rooilijnplan vormt de juridische grens van de verbinding tussen het bestaande parkpad aan de zuidoostkant en de verbinding tussen het parkpad en de Kikvorsstraat.

Deze verbindingen staan allen in het teken van actieve weggebruikers (fietsers/wandelaars/...) en de hulpdiensten. Het gebruik van deze verbindingen wordt duidelijk weergegeven door een combinatie van een aanleg in grindgazon met een looper in cementbeton. De padenstructuur binnen Nieuw Gent wordt op deze manier verder uitgebreid wat de doorwaadbaarheid en de duidelijkheid van het openbaar domein vergroot.

De aanvraag bevat een verbintenis van Thuispunt Gent om de noodzakelijke werken en de grondoverdracht uit te voeren.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025004357 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025004357 - verslag gem. OA.pdf
- OMV_2025004357 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2025004357 - advies Farys.pdf

- OMV_2025004357 - advies Fluvius.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

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

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Rerum-Novarumplein 30-173 en kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 646R, 646P en 646X, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 12/01/2026, met kenmerk 5000118790) moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 08/01/2026, met kenmerk 030259-013/PV/2026) moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 18/02/2026, met kenmerk AD-26-143) moeten nageleefd worden.

Inrichting openbaar domein

- Om de toegankelijkheid te voorzien voor de hulpdiensten zullen parkeerverboden voor in totaal 19 parkeerplaatsen en boordsteenverlagingen gerealiseerd moeten worden. Verder dienen in tijdelijke toestand de verharde paden die de fietsenstallingen ontsluiten ook naadloos aangesloten te worden op de bestaande verhardingen zodat alle fietsenstallingen langs een voldoende kwalitatieve verharding bereikbaar zijn.

Artikel 3

Voor de aanpassingen van het openbaar domein ifv de bereikbaarheid van de fietsenstallingen en brandwegen en de te realiseren huisaansluiting voor RWA dient een technisch dossier ingediend te worden:

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- * een grondplan bestaande toestand
- * grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- * lengteprofielen
- * dwarsprofielen
- * peilenplannen
- * details van eventuele kunstwerken
- * bestek
- * gedetailleerde raming
- * beplantings- en groenbeheerplan
- * details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- * de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.


Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken of de wegenwerken niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

 Elektronisch ondertekend op
28/05/2026 16:53:51 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
28/05/2026 10:40:17 (GMT+02:00) door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00480 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025004357
R - aanvraag omgevingsvergunning voor de totaalrenovatie van een sociaal woongebouw met
de exploitatie van warmtepompen en het rooien van 2 bomen - met openbaar onderzoek -
Rerum-Novarumplein, 9000 Gent

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025004357

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_EVG_I_B_1_Inplantingsplan.pdf	7QScKrVlJt3YByNr+FPpYw==
BA_EVG_aanleg en overdracht openbaar domein_plan.pdf	nDNfLaSreuTiNwqvDvd6YA==
BA_EVG_G_B_1_oostgevel.pdf	2cG7sKfBSWldpFxKytW8cg==
BA_EVG_G_B_2_westgevel.pdf	9HBnx1jSeMtos8JdL4WeqQ==
BA_EVG_G_B_3_noordgevel.pdf	bkpZ0/bwGTikLI4hjKA5XQ==
BA_EVG_G_B_4_zuidgevel.pdf	6l/VKDKitEABVki6NXvLsQ==
BA_EVG_G_N_1_oostgevel.pdf	bpX3h2Z0XDrebr6Ow5v4hA==
BA_EVG_G_N_2_westgevel.pdf	1as1azuvfZU6ybSWbP6zhQ==
BA_EVG_G_N_3_noordgevel.pdf	FnHxl/IZpm5Ufg0SE0kRhQ==
BA_EVG_G_N_4_zuidgevel.pdf	r0lgrppPmslAPZJ5J1uLhQ==
BA_EVG_I_N_1_Inplantingsplan.pdf	tfxq/JYEWDtg8b66Lvcm9g==
BA_EVG_I_N_2_Inplantingsplan toekomstig.pdf	0Amyjil01Xe9uMeB8TtGjw==
BA_EVG_L_B_N_1_Legendes.pdf	/tLKvyG5/ZLvVLErYoV5Q==
BA_EVG_P_B_1_Funderingsplan.pdf	GpohcVjfV7qAWoOCnOfODQ==
BA_EVG_P_B_2_Grondplan niv +0.pdf	9JXzLGm3Hxmx99Ry0Jis6Q==
BA_EVG_P_B_3_Grondplan niv +1 t.e.m. +4.pdf	kACLIH5lyR6/jHuZgexxgw==
BA_EVG_P_B_4_Grondplan niv +5 t.e.m. +8.pdf	y8l1VvzavwPjja/+KzDGBQ==
BA_EVG_P_B_5_Grondplan niv +9 t.e.m. +12.pdf	Vjb/QKkQ0vrh8yDCfluoAQ==
BA_EVG_P_B_6_Grondplan niv +13 t.e.m. +16.pdf	7hCCuZsk5X+oA5suENQmJA==
BA_EVG_P_B_7_Grondplan niv +17.pdf	q/AtXM6SRi9QhvMBdE7tPw==
BA_EVG_P_B_8_Dakenplan.pdf	Ku0dFJkcXLMhQhznSyy8A==
BA_EVG_P_N_1_Funderingsplan.pdf	1b9A1c77F/N/HeFjClPgow==

BA_EVG_P_N_2_Grondplan niv +0.pdf	7CdW6bXiJcjCfsYw9sRkPA==
BA_EVG_P_N_3_Grondplan niv +1 t.e.m. +4.pdf	iqpl+4Oi9+tZEN0yKczyTw==
BA_EVG_P_N_4_Grondplan niv +5 t.e.m. +8.pdf	rJRnsgp4NFBDUQBq8sg7Rg==
BA_EVG_P_N_5_Grondplan niv +9 t.e.m. +12.pdf	rzKY4ntWBaQ0gVtPH9K98Q==
BA_EVG_P_N_6_Grondplan niv +13 t.e.m. +16.pdf	tKyKSnAQb7NjYCz0sYXmIlg==
BA_EVG_P_N_7_Grondplan niv +17.pdf	ydnYCUq50bWfatxsmTu8CA==
BA_EVG_P_N_8_Dakenplan.pdf	kBtFNXJRD1nXMoBYCb7Fw==
BA_EVG_S_B_1_Snede A (blok A).pdf	OEdIX41OZFeVeziut+jNyA==
BA_EVG_S_B_2_Snede N (blok B).pdf	CBX4hmwFh/mSHAQ1IbSf0w==
BA_EVG_S_B_3_Snede U (langse snede).pdf	2i497vraTITidakDaL3H1g==
BA_EVG_S_N_1_Snede A (blok A).pdf	ZvxGoT1sdjxZN5nSsrXINg==
BA_EVG_S_N_2_Snede N (blok B).pdf	VBYavfmyy6cZzyYpN4SjZA==
BA_EVG_S_N_3_Snede U (langse snede).pdf	+S6fvoqACp/v88Zbq9trNA==
BA_EVG_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	j1txpg0RJrhMpaZzjDAj5A==
BA_EVG_T_N_1_Terreinprofiel.pdf	XI22DhU1oRpYndq5GJy69A==