



2026_CBS_05422 OMV_2025115495 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 22 rijwoningen, 14 appartementen, collectieve fietsenstallingen, een hoogspanningscabine, de exploitatie van warmtepompen en de heraanleg van private tuinen na de sloop van de huidige bebouwing (woningen en enkele parkeerboxen) - met openbaar onderzoek - Groeningestraat, Hoogoeverstraat en Jules Van Biesbroeckstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juni 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; 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_2025115495) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 januari 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van 22 rijwoningen, 14 appartementen, collectieve fietsenstallingen, een hoogspanningscabine, de exploitatie van warmtepompen en de heraanleg van private tuinen na de sloop van de huidige bebouwing (woningen en enkele parkeerboxen)

- Adres: Groeningestraat 1-5, 6-7, 9-11, 12-16, Hoogoeverstraat 1-9, Jules Van Biesbroeckstraat 149, 169-171 en 179-183, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 149Z5, 149A6, 149S7, 149R7, 149L5, 149S8, 149X5, 149V5, 149N5, 149W7, 149Y5, 149K5, 149R5, 149W5, 149P5, 149T5, 149B6, 149M5, 149P7, 149Y3, 149X3, 149C4, 149V7, 149D4, 149T7, 149N7 en 149P8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 maart 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Huidige aanvraag situeert zich in de Groeningestraat, Hoogoeverstraat en Jules Van Biesbroeckstraat in de deelgemeente Gentbrugge. De wijk wordt gekenmerkt door een voornamelijk residentieel karakter in verschillende typologieën: grondgebonden halfopen of gesloten bebouwing en meergezinswoningen, waarvan een groot aandeel sociale woningen zijn. De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door een openbaar groen pleintje met enkele speeltoestellen en de directe nabijheid van de Gentbrugse Meersen, een natuur-en recreatiegebied van 240 hectare.

Het project 'Jules Groeninge' kadert binnen een ruimer project, 'Gentbrugge I', waarvoor reeds een inrichtingsstudie werd opgemaakt. Deze studie heeft tot doel het bestaande sociale woonaanbod te vervangen en vertrekt daarbij van hedendaagse stedenbouwkundige principes, zoals zuinig ruimtegebruik, slim verdichten, autoluw karakter en aandacht voor water en groen. Aangezien huidig deelproject kan gebeuren binnen de bestaande eigendomsgrenzen van Thuispunt Gent en geen aanpassingen aan het openbaar domein vereist, wordt dit deelproject al voorgenomen, zonder het finaal ontwerp van het ander deelproject af te wachten. Deze keuze heeft tot doel de wachtlijsten binnen het sociaal woonaanbod versneld af te bouwen.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag betreft de sloop van in totaal 25 bestaande eengezinswoningen. In de plaats daarvan worden 36 woonentiteiten gerealiseerd. Het project omvat 22 eengezinswoningen, die 20 bestaande eengezinswoningen vervangen, en één meergezinswoning met 14 entiteiten op de hoek van de Groeningestraat, de Hoogoeverstraat en de Jules Van Biesbroeckstraat. Deze meergezinswoning vervangt vijf bestaande eengezinswoningen en bestaat uit zeven appartementen met één slaapkamer, drie appartementen met twee slaapkamers en vier appartementen met drie slaapkamers. De meergezinswoning telt vier bouwlagen.

In functie van de eengezinswoningen worden 2 collectieve fietsenstallingen voorzien: één in de tuinzone, centraal langs een openbaar wandelpad tussen de Jules Van Biesbroeckstraat en de Groeningestraat, en één langs de Groeningestraat op de plaats waar in de bestaande toestand

garageboxen staan. Voor de entiteiten in de meergezinswoning worden een in pandige fietsenstallingen voorzien.

Verder wordt ook een hoogspanningscabine opgenomen in het volume van het appartementsgebouw.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Exploitatie van warmtepompen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp geothermie - Type Calibra eco cool 8 klasse 3 Nieuw	8 kW
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp geothermisch - 2x Type Mega Eco M klasse 3 Nieuw	53,8 kW
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp geothermie - Type Calibra eco cool 12 klasse 3 Nieuw	12 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 12/05/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van drie coniferen. (OMV_2021043382)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 31/07/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 27 woonegelegenheden. (1962 GB 345/14)

* Op 27/09/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 30 woningen. (1963 GB 345/20)

* Op 28/03/1973 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen 7 autobergplaatsen en 2 bergplaatsen. (1973 GB 216/1)

* Op 03/01/1975 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen 7 autobergplaatsen en 2 bergplaatsen. (1974 GB 216/2)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 5 juni 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend.

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 wijziging 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.

De gevraagde wijzigingen hadden betrekking op de waterhuishouding en doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 8/6/2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 maart 2026 onder ref. 5000124686:

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

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

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 maart 2026 onder ref. 073778.005/PV/2026:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie bijlage op omgevingsloket)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 6 mei 2026 onder ref. AD-26-295:

Drinkwater

Deze aanvraag voor omgevingsvergunning betreft:

De vervangbouw van: 22 rijwoningen, 14 appartementen, collectieve fietsenstallingen, een hoogspanningscabine, heraanleg van private tuinen en de sloop van de huidige bebouwing (woningen en enkele parkeerboxen).

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet 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 verwijzen u ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van 22 rijwoningen, 14 appartementen, collectieve fietsenstallingen, een hoogspanningscabine en heraanleg van private tuinen.

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/gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt, advies verleend worden.

Bijkomend op dit advies wenst Farys door deze aanvraag volgende te benadrukken: de woningen langsheen de Groeningestraat en Hoogoeverstraat zijn gelegen aan dossier omgevingsaanleg. De toekomstige RWA-huisaansluiting dienen ondiep te worden voorzien zodat ze aansluitbaar zijn aan toekomstig RWA-ontwerp in de straat. De bouwaanvragen dienen hierop te worden afgestemd. Onderling overleg tussen SB omgevingsaanleg en architecten is noodzakelijk.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 24 april 2026 onder ref. JMS 679553:

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 mailbox van de subarea*
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via 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

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 11 maart 2026:
Netuitbreiding nodig:

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 Blarenberglaan 2C 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 bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via
<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.
Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 11 maart 2026. Op 9 juni 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

Het betreft de vervangbouw van 22 rijwoningen, 1 meergezinswoning (14 appartementen), collectieve fietsenstallingen, een hoogspanningscabine, heraanleg van private tuinen en de sloop van de huidige bebouwing (woningen en enkele parkeerboxen). Op 4 plaatsen wordt aangesloten op woningen niet in bezit van Thuispunt Gent.

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- de voortuinen van de woningen in de Jules Van Biesbroeckstraat (JG4 en JG5) zijn gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) in het huidige klimaat tot klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn 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 (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater getoetst:

Gescheiden stelsel

De woongebouwen worden conform de GSVH voorzien van een gescheiden stelsel. De infiltratievoorzieningen (boven- of ondergronds) of de regenwaterputten of de groendaken krijgen een overstort aansluiting op de openbare riolering.

Verharding

Paden of terrassen binnen het project moeten kunnen afwateren naar voldoende grote onverharde omgeving of moeten waterdoorlatend aangelegd worden (natuurlijke infiltratie). Dit is niet eenduidig vermeld op de plannen of nota en wordt daarom als voorwaarde opgenomen.

Hemelwaterput en groendak

De dakoppervlakten van de eengezinswoningen (herbouw) worden aangesloten op een hemelwaterput van 5 m³.

Het hemelwater zal volgens het dossier maximaal hergebruikt kunnen worden voor het sanitair, dienstkraan voor aansluiting wasmachine, dienstkraan voor onderhoud woning en tuin.

De nieuwe dakoppervlakte (414 m²) van de meergezinswoning (14 appartementen) wordt aangesloten op een cascade van hemelwaterputten met een volume van 42 m³. Het hemelwater zal volgens het dossier in elk appartement maximaal hergebruikt kunnen worden voor het sanitair, dienstkraan voor aansluiting wasmachine en dienstkraan onderhoud.

De fietsenbergingen (JGF3, JG24, JG6FZ) en de hoogspanningscabine (HSC) krijgen een groendak (50 l/m²). Het hemelwater hiervan wordt niet hergebruikt.

Er wordt voldaan aan de GSV en ABR inzake hemelwater.

Infiltratievoorziening

De woningen JG 1.1./1.6/2.3/2.5/3.1/3.6/5.1/5.2/5.3 zijn gesitueerd op een perceel > 120 m² en krijgen een ondergrondse infiltratievoorziening (infiltratiekratten).

In de 'Nota GSVH23 en watertoets' wordt gemotiveerd waarom er overgeschakeld wordt op ondergronds infiltreren (ruimtegebrek, tuin < 100 m²).

Volgens het aanvraagdossier is de gemiddelde hoogste grondwaterstand voldoende laag opdat ondergrondse infiltratie mogelijk zou zijn (literatuurgegevens).

Voor percelen > 120 m² maar een beperkte achtertuin wordt een afwijking gevraagd voor toepassing van infiltratie. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

Er zijn geen voortuinen aanwezig bij de blokken JG 1, JG 2, JG 3.

De kleine achtertuinen worden benut voor plaatsing van een hemelwaterput, septische put en bijbehorend leidingwerk en aansluit/filterputten. In verband met te beperkte effectieve ruimte kan er geen infiltratie worden voorzien.

Bij blok JG 4 is een voortuin aanwezig. In de voortuin bevindt zich de septische put. De voor- en achtertuin staan niet met elkaar in open verbinding.

Andere woningen en de fietsenbergingen (JGF3, JGF2-4) situeren zich op een perceel < 120 m² en worden conform de GSVH niet voorzien van een infiltratievoorziening.

De hemelwaterputten en groendaken ter hoogte van de meersgezinswoning kunnen overlopen in een infiltratiekom. De bovengrondse infiltratievoorziening wordt niet dieper dan 50 cm voorzien. Op deze diepte wordt verondersteld dat de voorziening zich boven de hoogste gemiddelde grondwaterstand bevindt.

Conform het achtergrond document bij de GSVH moeten de ondergrondse infiltratievoorzieningen te allen tijde inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk zijn.

De te voorziene infiltratievolumes en oppervlaktes werden berekend en worden voorzien conform de GSVH.

De vraag tot omschakeling van bovengrondse naar ondergrondse infiltratie of het niet voorzien van een infiltratievoorziening (op bepaalde percelen) werd voldoende gemotiveerd in het dossier en kan conform de GSV (en bijhorende Omzendbrief) aanvaard worden.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs mer-plichtig 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 ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

De voortuinen van de woningen in de Jules Van Biesbroeckstraat (JG4 en JG5) zijn gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

Voorkom wateroverlast voor het project

Voor de nieuwe woningen (herbouw) in de overstromingsgevoelige gebieden wordt door de Stad Gent gevraagd om de vloerpassen af te stemmen op het overstromingsniveaus middelgrote

kans toekomstig klimaat plus 30 cm (marge ivm mogelijke golfslag voorbijrijdende hulpdiensten).

Dit zou voor de woningen betekenen:

JG4 (Jules Van Biesbroeckstraat 169, 171)

- Peil bestaand: 6.17+TAW, peil voorziene vervangbouw: 6.07+TAW
- Overstromingspeil (bron watertoetskaart): $5,97+0,12+0,30= 6,39 +TAW$

JG5 (Jules Van Biesbroeckstraat 179, 181, 183)

- Peil bestaand: 6.15+TAW, peil voorziene vervangbouw: 6.05+TAW
- Overstromingspeil (bron watertoetskaart): $5,95+0,14+0,30= 6,39 +TAW$

Het architectonisch plan voor de vervangbouw streeft naar voortzetting van de bestaande eenvoudige rijen. Het aanhouden van de vooropgestelde overstromingspeilen voor de vervangbouwwoningen JG4 en JG5 levert:

- Een discontinuïteit in de kroonlijsthoogte.
- Ca. 30 cm verschil van vloerplas met de naastliggende (bestaande woningen). Dit heeft een inpakt op de in entreesituatie.

Bijgevolg wordt, in overleg met de Dienst Milieu en klimaat van de Stad Gent en Thuispunt Gent, besloten dat de vloerpeilen van de woningen (JG 4 en 5) niet hoger dienen voorzien te worden, maar er voorzieningen voor het plaatsen van schotten, als bescherming van de woningen, mogen toegepast worden.

Het is van groot belang dat het overstromingswater (nu en in de toekomst) de woningen die in een overstromingsgevoelige zone liggen (JG4 en JG5), niet kunnen binnendringen. Daarom wordt als voorwaarde opgenomen dat er voorzieningen getroffen moeten worden opdat op een eenvoudige manier schotten kunnen geplaatst worden in de openingen langswaar het overstromingswater zou kunnen binnen dringen.

Praktische informatie is terug te vinden via

<https://vmm.vlaanderen.be/tips/water/overstromingen/>

Bij de plaatsing van een hemelwaterput/septische put moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Meer tips zijn terug te vinden op volgende website: <https://vmm.vlaanderen.be/tips/water/overstromingen/>.

Vrijwaar ruimte voor water (en voorkom wateroverlast buiten het project):

Elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het hoogste overstromingspeil moet gecompenseerd worden.

De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het hoogste overstromingspeil.

Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien.

Bij dalende waterstanden moet het volume ook terug leeg kunnen lopen (bij voorkeur gravitair).

Compensatievolumes voor pluviale overstromingsgevoeligheid met een lokaal karakter mogen in regel worden gecombineerd met de ruimte voorzien voor de GSV hemelwater (infiltratie/buffervoorziening). Het voorzien van één gecombineerde voorziening leidt immers tot een robuuster en efficiënter ontwerp. Het is eenvoudiger te beheren en kan bovendien gemakkelijker worden aangepast aan toekomstige ontwikkelingen. Het totaalvolume bedraagt in principe de som van de volumes te voorzien voor bronmaatregelen (GSV hemelwater) én voor compensatie (watertoets).

De vervangbouw neemt geen nieuwe ruimte voor water in (zone middelgrote kans toekomstig klimaat). Er wordt geen compensatievolume opgelegd.

Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden (zie hoger).

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

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat. Voor technische randvoorwaarden van het concept kunnen in de detailfase besproken worden met de rioolbeheerder.

7. NATUURTOETS

Waardevol groen

Er wordt geen waardevol groen verwijderd. Dit betreft fase 1 van een sociale woningbouwproject Gentbrugge I. De groendienst is betrokken en de aanvraag is conform het voortraject.

Stikstofuitstoot

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 toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Lozing

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

Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 maart 2026 tot en met 16 april 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 25 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Leefbaarheid in de wijk: In verschillende bezwaarschriften wordt gesteld dat de voorziene bouwtypologie en bewonersdichtheid een aanzienlijke druk kunnen uitoefenen op de leefbaarheid van de Groeningewijk (verlies van rust en wooncomfort, geluidshinder en een onveiligheidsgevoel). Het project zou in zijn huidige vorm niet zijn afgestemd op het bestaande, rustige wijkkarakter.

=> Een toename van het aantal bewoners kan op zich niet worden gelijkgesteld met een aantasting van de leefbaarheid. Een zekere densiteit is inherent aan een stedelijke context zoals Gent en wordt binnen het ruimtelijk beleid net nagestreefd om het ruimtegebruik efficiënter te organiseren, zonder afbreuk te doen aan de woonkwaliteit. In dit project blijft de toename bovendien beperkt tot in totaal 11 bijkomende woonentiteiten. Deze bevinden zich hoofdzakelijk in een kleinschalige meergezinswoning met in totaal 14 woonentiteiten (ter vervanging van 5 eengezinswoningen), bestaande uit 7 appartementen met één slaapkamer, 3 appartementen met twee slaapkamers en 4 appartementen met drie slaapkamers. Gelet op deze beperkte en gedifferentieerde toename wordt geoordeeld dat de impact op de leefbaarheid in de wijk beperkt is.

Hinder tijdens de werken: Er zijn bezorgdheden over de uitvoering van de bouwwerken, dat die kunnen leiden tot hinder. Daarbij wordt gewezen op een mogelijke negatieve impact op het wooncomfort en het risico op schade aan nabijgelegen woningen.

=> Een bouwwerf veroorzaakt onvermijdelijk tijdelijke hinder. Het is de verantwoordelijkheid van de bouwheer om deze overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Architect en aannemer dienen de werken uit te voeren volgens de regels van goed vakmanschap en zonder schade aan aanpalende percelen. Eventuele voorzorgsmaatregelen kunnen niet via de omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder hun verantwoordelijkheid. Het wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werken een plaatsbeschrijving op te maken. In de beschrijvende nota wordt ook beschreven dat hier de nodige aandacht aan zal worden besteed.

Verkeers- en parkeerimpact: De bezwaarschrijvers stellen dat het project zal leiden tot een aanzienlijke toename van de parkeer- en verkeersdruk in een woonwijk die hier ruimtelijk en

functioneel niet op is afgestemd. Er wordt aangevoerd dat het voorziene parkeeraanbod op en rond de projectsite onvoldoende is in verhouding tot het geplande aantal wooneenheden en bewoners, zeker gelet op grotere gezinnen en het beperkte aanbod aan openbaar vervoer. Door het verdwijnen van bestaande (openbare) parkeerplaatsen en het schrappen en verplaatsen van alle parkeerplaatsen binnen het projectgebied naar een locatie op ca. 250 meter afstand, ontstaat volgens de indieners een nettoverlies aan parkeerplaatsen ondanks een stijgend bewonersaantal. Dit zou leiden tot verhoogde parkeerdruk, bijkomend zoekverkeer en extra verkeersbewegingen in omliggende straten, in het bijzonder de Jules Van Biesbroeckstraat, met negatieve gevolgen voor verkeersveiligheid, leefbaarheid, geluidsniveau en de doorgang van het openbaar vervoer. Daarnaast wordt gewezen op onduidelijkheid over de compensatie van af te breken parkeergarages en op de verhoogde kwetsbaarheid van onder meer oudere bewoners door de bijkomende mobiliteitsdruk.

=> De aanvraag gaat over in totaal 36 woningen, terwijl er momenteel 25 woningen zijn. Dat betekent een toename van 11 woningen.

Volgens de geldende parkeerrichtlijnen zijn voor 36 woningen 15 parkeerplaatsen nodig. De 11 bijkomende woningen zorgen op zich niet voor extra parkeerbehoefte. Pas wanneer het volledige project van 36 woningen samen wordt bekeken, ontstaat er een parkeerbehoefte.

De nodige extra parkeerplaatsen kunnen worden voorzien op perceel A366m12, dat eigendom is van Thuispunt Gent. Dit perceel is bereikbaar via de Jules Van Biesbroekstraat (tussen huisnummers 156 en 160). In de huidige toestand zijn daar 52 garageboxen aanwezig, aangevuld met ruimte om wagens in open lucht te parkeren. Dit aanbod is ruim voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen.

Tot het deelproject 'Gentbrugge I' wordt uitgevoerd, kan het parkeren tijdelijk op dit perceel gebeuren. In een latere fase zal, bij de uitvoering van 'Gentbrugge I', de parkeerbehoefte van de volledige nieuwe wijk opnieuw en in zijn geheel worden berekend. Daarbij is het de bedoeling om het perceel A366m12 in zijn geheel te herinrichten, door de garageboxen te slopen en te vervangen door meer open parkeerplaatsen.

Gelet op deze aanpak kan worden gesteld dat de extra parkeerdruk beperkt is en dat er nauwelijks negatieve gevolgen zijn voor de verkeersveiligheid.

Schaal en inpassing van de bebouwing: De bezwaren stellen dat de schaal, bouwhoogte en densiteit van het project disproportioneel zijn ten opzichte van het overwegend kleinschalige woonweefsel met maximaal drie bouwlagen. De voorziene bebouwing met vier tot zes bouwlagen wordt als onverenigbaar met de wijk en de aanpalende open ruimte beschouwd. Ook de schaalvergroting, met een sterke toename van het aantal woonentiteiten en het bouwvolume, wordt als niet passend ervaren binnen de context van Gentbrugge. Enkele bezwaarschrijvers stellen dat de voorziene hogere bouwvolumes schaduw hinder zullen veroorzaken in de omliggende tuinen, wat zal leiden tot een aanzienlijke vermindering van de lichtinval.

=> In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad (waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Na de werken hebben de eengezinswoningen een gabarit

van drie bouwlagen en de meergezinswoning op de kop 4 bouwlagen. Het voorgestelde volume in deze aanvraag valt binnen deze basisschaal, en is aanvaardbaar (zie ook goede ruimtelijke ordening).

Impact op natuur en fauna: De bezwaren geven aan dat de verhoogde menselijke activiteit zal leiden tot verstoring van flora en fauna in de Gentbrugse Meersen, met mogelijke verdringing van dieren. Door de nabijheid van het natuurgebied wordt ook visuele en akoestische hinder gevreesd. De zichtbaarheid van de hoogbouw wordt als landschappelijk storend en onverenigbaar met de groene stadsrand beschouwd.

=> De aanvraag situeert zich op voldoende ruime afstand van de Gentbrugse Meersen en omvat geen ingrepen in beschermde habitats. Een aantoonbare verstoring of verdringing van fauna wordt niet aangetoond. De voorziene functies genereren geen bovenmatige geluidshinder. Door de afstand tot het natuurgebied en de aanwezige groenstructuren is de akoestische en visuele impact beperkt en aanvaardbaar binnen een stedelijke context. Dit blijkt ook uit de MER-screening in het dossier.

Netheid en beheer van de publieke ruimte: Er wordt gewezen op een mogelijke toename van sluikstorten en verloedering van de omgeving.

=> De aanvraag voldoet aan artikel 4.13 van het Algemeen Bouwreglement en voorziet in voldoende en correcte voorzieningen voor afvalverzameling, waardoor een ordentelijke afvalinzameling wordt verzekerd. Er zijn geen projectgebonden elementen die wijzen op een verhoogd risico op sluikstorten. Integendeel, de vervangingsbouw en kwaliteitsvolle invulling dragen bij tot een opwaardering van de omgeving. Het bezwaar is louter hypothetisch en vormt geen geldige reden tot weigering.

Ligging in overstromingsgevoelig gebied: Het bezwaar wijst erop dat het project in overstromingsgevoelig gebied ligt en vraagt om een onderbouwde studie waaruit blijkt dat de geplande constructies geen negatieve impact hebben op de waterhuishouding en het grondwater.

=> Het klopt dat er in de omgeving van de projectzone een zekere watergevoeligheid is. Vooral de voortuinen van de woningen in de Jules Van Biesbroeckstraat (JG4 en JG5) zijn gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). In de watertoets hierboven (6. Watertoets) kan u nalezen hoe het project alsnog voldoet aan de Gewestelijke verordening inzake hemelwater. Daarbij worden nog enkele bijzondere voorwaarden opgenomen in de vergunning, waarvan een is dat er voorzieningen getroffen moeten worden opdat op een eenvoudige manier schotten kunnen geplaatst worden in de openingen langswaar het overstromingswater zou kunnen binnen dringen. Er werd geoordeeld dat het project de watertoets (mits voorwaarden) doorstaat.

Bestaande tuinafsluitingen: De bezwaarindieners vragen duidelijkheid over eventuele aanleg van nieuwe perceelsafsluitingen, de aard ervan en de impact op bestaande afsluitingen.

=> In de beschrijvende nota van de architect staat uitvoerig beschreven hoe zal worden omgegaan met de bestaande aanpalende erfafscheidingen en wat de plannen zijn voor nieuwe erfafscheidingen. Verder wordt aangehaald dat nadere afstemming met betrokken bewoners zal plaatsvinden voorafgaand aan de realisatie.

Waardevermindering van private eigendommen: De bezwaarindieners uiten bezorgdheid over een mogelijke waardevermindering van private eigendommen in relatie tot het beheer en de staat van omliggende sociale woningen. Ze wijzen op een gebrek aan opvolging van onderhoud en gebruik van bestaande sociale woningen, ook na renovatie.

=> Waardevermindering is geen stedenbouwkundige aangelegenheid en wordt dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

Inkijk op woning/tuin: Door de bijkomende bouwlaag neemt de inkijk naar de aanpalende percelen toe, wat een negatieve impact heeft op de privacy.

=> Hoewel het project voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.

Inspraak: De bezwaarindieners stellen dat het project onvoldoende lokaal draagvlak heeft en dat tijdens de twee infomomenten geen toereikende uitleg werd gegeven. Daarnaast wordt het participatietraject als ontoereikend beschouwd, aangezien volgens hen de geuite bezorgdheden niet inhoudelijk zijn meegenomen.

=> Als vergunningverlenende overheid betreuren we dat het gevoel leeft dat er onvoldoende overleg is geweest. We merken wel op dat er weldegelijk 2 keer een infomoment voor de buurt georganiseerd werd op het initiatief van Thuispunt Gent. Bijkomend doorliep de voorliggende omgevingsvergunning de juiste procedure. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015). Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

Fasering: De bezwaarindieners stellen dat het project onduidelijk blijft doordat de aanvraag en uitvoering in verschillende fases zijn opgesplitst. Volgens hen werd enkel een eerste fase ingediend, waardoor geen totaalbeeld van de volledige omvang en impact van het project beschikbaar is. Dit bemoeilijkt voor omwonenden een correcte beoordeling van het uiteindelijke project.

=> De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag heeft uitsluitend betrekking op de handelingen zoals beschreven en grafisch voorgesteld in de aanvraag. Het betreft hoofdzakelijk de vervangingsbouw van bestaande eengezinswoningen binnen de huidige eigendomsstructuur van Thuispunt Gent, aangevuld met een beperkte verdichting door middel van een kleinschalige meergezinswoning aan de Hoogeverstraat en twee bijkomende eengezinswoningen in de Groeningestraat. Voor het ruimere gebied werd weliswaar een inrichtingsplan opgemaakt en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen, maar dit plan maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Het inrichtingsplan werd wel indicatief toegevoegd in de beschrijvende nota. De voorliggende aanvraag kan autonoom worden beoordeeld. Eventuele latere ontwikkelingen binnen het gebied zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag en zullen op dat moment afzonderlijk worden beoordeeld. De huidige aanvraag is voldoende duidelijk afgebakend en laat een volwaardige beoordeling toe van haar ruimtelijke en stedenbouwkundige impact.

Mer-screeningsplicht: Gezien de nabijheid van een natuurgebied wordt volgens een bezwaarindieners een MER-studie noodzakelijk geacht. Het dossier zou hier onvoldoende rekening mee houden.

=> In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota, aangevuld met een nota met motivatie en bespreking van de mogelijke effecten. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. 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. Het klopt dat elke bouwwerf effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden

aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving. De woningen zijn qua schaal, aantal en impact niet van die aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen en al helemaal niet in de zin dat de opmaak van een MER zou moeten worden overwogen. De conclusie die reeds bij het volledigheidsonderzoek werd genomen, is dus terecht, de MER-screening volstaat voor dit project.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volume

Grondgebonden eengezinswoningen

Groeningestraat (zuidzijde)

Aan de zuidzijde van de Groeningestraat worden, op één woning na, alle bestaande woonblokken met telkens 5 eengezinswoningen gesloopt. In de plaats komen nieuwe rijwoningen: blokken van 6 aaneengeschakelde woningen.

De nieuwe woningen krijgen 3 bouwlagen, terwijl de bestaande woningen er 2 hebben. Op deze locatie is dat aanvaardbaar. Binnen Gent wordt een basisschaal van 3 bouwlagen aanvaard. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten.... Dit komt veel voor in het straatbeeld en zorgt bovendien voor compact en energiezuinig bouwen. Door bestaande gebouwen licht te verhogen, kan er extra woonruimte worden gecreëerd zonder meer grond in te nemen. Dit is een belangrijke manier om te verdichten.

Naast de nieuwe woningen ligt één bestaande woning die niet wordt aangepast. Daar zal een verschil ontstaan van één bouwlaag. De scheidingsmuren worden verhoogd, zodat deze in de toekomst ook voor de buur gebruikt kunnen worden als die wil uitbreiden naar 3 bouwlagen. Daarom kan worden besloten dat het voorgestelde bouwvolume past op dit perceel en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Jules Van Biesbroeckstraat (noordzijde)

Ten noorden van de Jules Van Biesbroeckstraat worden 5 eengezinswoningen gesloopt en herbouwd, verdeeld over 2 woonblokken.

De nieuwe woningen krijgen 2 bouwlagen, en sluiten hiermee aan op de bestaande woningen in de straat.

Bij sommige woningen is de bouwdiepte op de verdieping iets groter dan bij de burens. Het verschil blijft beperkt tot maximaal 1,7 meter. Dit is gangbaar en aanvaardbaar.

Meergezinswoning

Aan de Hoogeverstraat wordt een vrijstaand woonblok met 5 woningen gesloopt. In de plaats komt een meergezinswoning met 14 appartementen.

Dit gebouw wordt aangebouwd tegen de nieuwe woningen in de Groeningestraat en de Jules Van Biesbroeckstraat. Aan de zijde van de Jules Van Biesbroeckstraat worden de gebouwen verbonden via gelijkvloerse bouwlaag met een fietsenberging.

Het nieuwe gebouw telt 4 bouwlagen met een plat dak.

De basisschaal gaat uit van 3 bouwlagen. Op sommige plaatsen kunnen 4 bouwlagen als dit landschappelijk verantwoord is (Ruimte voor Gent). Hier betreft het een 'kopgebouw', een gebouw op een hoek. Het nieuwe volume bevindt zich op de hoek van de Hoogoeverstraat met de Jules Van Biesbroeckstraat en de Boer Janssensstraat. Deze hoek resulteert in een verbreding van het openbaar domein, waardoor ook de afstanden tot de overliggende percelen en panden groter is. De configuratie van dit perceel maakt het moeilijk om meerdere grondgebonden eengezinswoningen te voorzien met volwaardige tuin. Bovendien is de typologie van meergezinswoning in deze wijk al gekend en leent de hoek zich ertoe om zonder veel bijkomende impact verdichting mogelijk te maken.

Er wordt geoordeeld dat de bijkomende impact van een 4^e bouwlaag eerder als beperkt wordt beschouwd. Omwille van de plaatselijke verbreding van het openbaar domein en de positie van het volume aan een 'hoek', is een plaatselijke ophoging met een volume van 4 bouwlagen ruimtelijk aanvaardbaar.

De bouwdiepte van de nieuwe meergezinswoning is gangbaar, ook op de verdiepingen blijft deze beperkt tot 11,5m. Om inkijk naar de achterliggende percelen te beperken worden de entiteiten gericht op de straatzijde. De terrassen richten zich allemaal naar de straatzijde. Enkel de circulatieruimte bevindt zich achteraan, maar dit is geen verblijfsruimte.

Programma en woonkwaliteit

De aanvraag heeft betrekking op in totaal 36 woonentiteiten, tegenover 25 woonentiteiten in de bestaande toestand. Dit resulteert in een netto toename van 11 woonentiteiten.

2 extra woningen ontstaan doordat de woningen in de Groeningestraat iets smaller worden en een extra verdieping krijgen. 9 extra woningen ontstaan door 5 eengezinswoningen te vervangen door een appartementsgebouw met 14 woningen. Deze aanpak zorgt voor compact bouwen en efficiënt ruimtegebruik, zonder in te boeten aan woonkwaliteit.

De grondgebonden eengezinswoningen beschikken allemaal over een tuin met een gemiddelde tuindiepte van 8,5m (inclusief terras). Verder beschikken de woningen over een leefruimte en keuken, 4-6 slaapkamers en voldoende bergruimte. De fietsen kunnen gestald worden in 1 van de twee gemeenschappelijke fietsenbergingen. De woningen beschikken over voldoende woonkwaliteit.

De meergezinswoning op de hoek biedt bijkomende woonkwaliteit door de aanwezigheid van een lift, waardoor ook de bovenliggende entiteiten goed toegankelijk zijn. Het geheel biedt een gevarieerd aanbod aan woningtypes met buitenruimtes. Alle woningen en appartementen in het project zijn ontworpen als sociale woningen volgens de richtlijnen van W.i.V. De woningen zijn getoetst en goedgekeurd door de projectverantwoordelijke van W.i.V.

Advies van Stadsbouwmeester

Dit project is het gevolg van een opdracht via de Poule Architectuur van de Stadsbouwmeester. Voorafgaand het bouwproject werd een masterplanstudie opgemaakt voor twee delen, met enerzijds het deel ter hoogte van de Hoogoeverstraat Groeningestraat en Leeuw Van Vlaanderenstraat gericht naar de Gentbrugse Meersen, en het ander deel betreft de renovatie of vervangbouw van de woningen tussen Groeningestraat en Jules Van Beisbroeckstraat en ter hoogte van De Guchteneërestraat en Theofiel de Jaegerstraat. De masterplan studie werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op

10 oktober 2024. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester voor de doorwerking op het bouwproject.

Het project Jules Groeninge situeert zich binnen een samenhangend woonensemble van naoorlogse rijwoningen, ontworpen in de traditie van de tuinwijken voor sociale huisvesting. De bestaande morfologie wordt gekenmerkt door een rationele opbouw, herhaling van woningtypes en een duidelijke leesbaarheid als ensemble. Deze kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor de vervangbouw op het gefragmenteerde patrimonium van Thuispunt Gent, dat in totaal 22 eengezinswoningen en één kleinschalig appartementengebouw omvat. De voorgestelde architectuur respecteert de schaal, het ritme en de korrel van het bestaande weefsel, terwijl zij ruimte biedt aan een hedendaags woonprogramma met meer woonoppervlakte en differentiatie. Aansluitingen met belendende, te behouden woningen worden zorgvuldig uitgewerkt, zodat het ensemblekarakter behouden blijft.

Langs de Jules Groeningestraat, waar nagenoeg de volledige bestaande bebouwing wordt gesloopt, wordt gereageerd op de toekomstige situatie door drie bouwlagen te realiseren. De derde bouwlaag wordt vormgegeven met een dak. Langs de Jules van Biesbroeckstraat blijft de vervangbouw beperkt tot twee bouwlagen, conform de bestaande bebouwingshoogte. Differentiatie wordt gerealiseerd via een duidelijke architecturale articulatie tussen hoek- en tussenwoningen.

Het appartementsgebouw aan de Hoogoeverstraat vormt een bescheiden, maar herkenbare kop. Met vier bouwlagen sluit het aan bij de hogere bebouwing in de omgeving. Architecturaal wordt gekozen voor een sobere en samenhangende baksteenarchitectuur in rode tinten, met een rustig gevelbeeld en een beperkt aantal verfijnde details. Bijzondere aandacht gaat uit naar de vormgeving van entrees en overgangszones tussen openbaar en privé domein, wat bijdraagt aan een waardige woonomgeving. De planvorming ondersteunt deze kwaliteit.

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

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Stedenbouwkundig wordt een goed opzet gerealiseerd, het bouwproject schikt zich hierbinnen. Het project vormt een kwalitatieve en zorgvuldige inpassing binnen het bestaande woonensemble. De voorgestelde vervangbouw respecteert de ruimtelijke en architecturale draagkracht van de omgeving en levert een meerwaarde op het vlak van woonkwaliteit, duurzaamheid en ensemblewerking.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Mobiliteitstoets

BEREIKBAARHEIDSPROFIEL

Het project is goed tot zeer goed bereikbaar met duurzame modi. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op 1,5km. Het project bevindt zich op 2,5km van centrum van Gent zoals afgebakend door R40. Straten in omgeving hebben trottoirs. Niet alle straathoeken zijn al voorzien van verlaagde boordstenen, waardoor ze niet perfect integraal toegankelijk zijn. De volledige omgeving is een zone 30. Fietsen gebeurt in gemengd verkeer. De intensiteiten van het autoverkeer zijn laag, zodat overstekbaarheid geen problemen kent.

Het project bevindt zich op 1,5km van stopplaats 'Gentbrugge' en 3,5km van station 'Gent-Dampoort'. In de onmiddellijke omgeving ligt de bushalte 'Gentbrugge Groeningewijk' waar bus

9a en 9b een rechtstreekse connectie voorzien met station Gent -Sint-Pieters. Deze bussen rijden samen 8 keer per uur en zijn dus hoogfrequent. Via overstappen naar bijvoorbeeld buslijn 11 kan ook connectie gemaakt worden met centrum Gent.

Binnen de 600m zijn meerdere deelwagens van meerdere deelwagenaanbieders beschikbaar.

Ten slotte is het project ook zeer goed bereikbaar met de auto. Het afrittencomplex van E17 met N9 ligt op 2km van project. Dit is bereikbaar via Emiel Van Swedenlaan, Voordries, Braemkasteelstraat en Land van Rodelaan. Allen goed uitgeruste wegen in zone 30. Land Van Rodelaan kent in de spitsen wel lokale congestie richting het afrittencomplex.

PARKEREN

a) 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 parkeerverlast 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: sociale huisvesting
2. Ligging: witte zone,
3. Grootte: 36 woonunits, waarvan 7 1-slaapkamerwoningen, 3 2-slaapkamerwoningen, 9 3-slaapkamerwoningen, 12 4-slaapkamerwoningen en 5 6-slaapkamerwoningen

Rekening houdend met bovenstaande worden voor het totale project 118 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 7 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen minimaal 15 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 7 tot 18 autoparkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien. Parkeerplaatsen voor bezoekers (fiets en auto) dienen enkel gerealiseerd te worden indien deze op nieuw of heraan te leggen openbaar domein kunnen geïntegreerd worden. Bezoekersparkeerplaatsen dienen niet gerealiseerd te worden gezien er geen nieuw of heraan te leggen openbaar domein onderdeel is van deze omgevingsvergunningsaanvraag

De voorgestelde plannen voldoen want er zijn 118 fietsparkeerplaatsen voor bewoners voorzien en minimaal 15 autoparkeerplaatsen voor bewoners zijn beschikbaar in bestaande garageboxen op een aanvaardbare wandelafstand op perceel A366m12. *Tot het deelproject 'Gentbrugge I' wordt uitgevoerd, kan het parkeren tijdelijk op dit perceel gebeuren. In een latere fase zal, bij de uitvoering van 'Gentbrugge I', de parkeerbehoefte van de volledige nieuwe wijk opnieuw en in zijn geheel worden berekend.*

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.

b) Inrichting fietsparkeerplaatsen

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: locatie van de fietsenberging (1), type fietsenstalling (2), afmetingen van de fietsenberging (3) en bijkomende comforteisen (4).

Er zijn 4 fietsenbergingen voorzien die vlot, intuïtief en veilig te bereiken zijn vanaf het openbaar domein. Ze liggen allen op maaiveld en ze liggen verspreid. Hierdoor is de loopafstand steeds kort. De locatie van de fietsenberging is goed (1).

In het project zijn 76 fietsparkeerplaatsen in een enkellaags hoog-laag systeem (64,5%), 36 fietsparkeerplaatsen in een dubbellaags systeem (30,5%) en 6 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen (5%). Het is niet duidelijk of de plaatsen voor buitenmaatse fietsen voldoende leesbaar zullen gemaakt worden. Als bijzondere voorwaarde wordt daarom opgelegd dat de fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen goed moeten gemarkeerd worden. (2)

De as-op-as-afstand, gangpadbreedtes, deuropeningen en hoogte van de fietsenbergingen voldoet aan de richtlijnen (3)

De fietsenbergingen zijn overdekt en afsluitbaar. Vanaf de plannen is niet beoordeelbaar of de fietsenbergingen goed verlicht zijn en over oplaadpunten voor elektrische fietsen beschikken. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat er voldoende verlichting en oplaadpunten voor elektrische fietsen moeten worden voorzien.

c) Uitvoering autoparkeerplaatsen

Autoparkeerplaatsen worden gevonden in de bestaande garageboxen 200m van het project af. De inrichting hiervan wordt dan ook niet beoordeeld.

MOBILITEITSEFFECTEN

a) MER-screening

Er werd een MER-screening opgemaakt. Aan de hand van de screeningstool blijkt het volgende: *Er zullen geen aanzienlijke mobiliteitseffecten ontstaan door het verkeersgenererend project. Op de ontsluitende wegen en/of kruispunten van het project is er geen sprake van een vertraagde verkeersafwikkeling, het parkeeraanbod is in overeenstemming met de lokale parkeerverordening of er is gemotiveerd van afgeweken en het parkeeraanbod is in evenwicht met de vraag.*

Er zijn geen aanzienlijke mobiliteitseffecten voor het gegenereerd verkeer van fietsers en voetgangers. De ontsluitende wegen zijn er goed uitgerust met fiets- en voetpaden en er zijn veilige oversteekplaatsen aanwezig.

Deze conclusies stroken met de bevindingen uit confrontatie van bereikbaarheidsprofiel en mobiliteitsprofiel van het project in deze omgevingsvergunningaanvraagbeoordeling.

b) Aansluiting op openbaar domein

Het project vraagt geen aanpassing van het omliggende openbaar domein om te kunnen functioneren. De fietsenstallingen die bereikbaar zijn vanaf Jules Van Biesbroeckstraat zijn momenteel enkel bereikbaar via een opstaande boordsteen. Voor personen met een verminderde fysieke conditie maakt dat de fietsenbergingen minder toegankelijk. Het is wenselijk dat deze ook via een gelijkgrondse aansluiting bereikbaar worden. In een volgende

omgevingsvergunningsaanvraag voor fase 2 van het project kan dit voorzien worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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>).

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
JG6, 20260121-0041: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp geothermisch - 2x Type Mega Eco M Nieuw	53,8 kW
JG1_2_3, 20260121-0043: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp geothermie - Type Calibra eco cool 12 Nieuw	12 kW
JG4_5, 20260121-0040: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp geothermie - Type Calibra eco cool 8 Nieuw	8 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025115495 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 22 rijwoningen, 14 appartementen, collectieve fietsenstallingen, een hoogspanningscabine, de exploitatie van warmtepompen en de heraanleg van private tuinen na de sloop van de huidige bebouwing (woningen en enkele parkeerboxen) aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Groeningestraat 1-5, 6-7, 9-11, 12-16, Hoogeverstraat 1-9, Jules Van Biesbroeckstraat 149, 169-171 en 179-183, 9050 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 JG4_5, JG6 en JG1_2_3 met inrichtingsnummer 20260121-0040, 20260121-0041 en 20260121-0043 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
JG6, 20260121-0041: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp geothermisch - 2x Type Mega Eco M Nieuw	53,8 kW
JG1_2_3, 20260121-0043: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp geothermie - Type Calibra eco cool 12 Nieuw	12 kW
JG4_5, 20260121-0040: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp geothermie - Type Calibra eco cool 8 Nieuw	8 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 maart 2026 met kenmerk 073778.005/PV/2026).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius afgeleverd op 23 maart 2026 onder ref. 5000124686 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys afgeleverd op 6 mei 2026 onder ref. AD-26-295 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus afgeleverd op 24 april 2026 onder ref. JMS 679553 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre, afgeleverd op 11 maart 2026 moeten strikt worden nageleefd.

Voorwaarden fietsenberging

- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond 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.

Watertoets

Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Verharding

Paden of terrassen binnen het project moeten kunnen afwateren naar voldoende grote onverharde omgeving of moeten waterdoorlatend aangelegd worden (natuurlijke infiltratie).

Infiltratievoorziening

Conform het achtergrond document bij de GSVH moeten de ondergrondse infiltratievoorzieningen te allen tijde inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk zijn.

Beschermen woningen en technieken tegen overstromingsgevaar

-Het is van groot belang dat het overstromingswater (nu en in de toekomst) de woningen die in een overstromingsgevoelige zone liggen (JG4 en JG5), niet kunnen binnendringen. Daarom wordt als voorwaarde opgenomen dat er voorzieningen getroffen moeten worden opdat op een eenvoudige manier schotten kunnen geplaatst worden in de openingen langswaar het overstromingswater zou kunnen binnen dringen.

Praktische informatie is terug te vinden via

<https://vmm.vlaanderen.be/tips/water/overstromingen/>

- Bij de plaatsing van een hemelwaterput/septische put moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels.

-De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Meer tips zijn terug te vinden op volgende website: <https://vmm.vlaanderen.be/tips/water/overstromingen/>. Dit dient te gebeuren in overleg met Farys.

Voor alle woningen en de meergezinswoning geldt:

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").

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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via 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).

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing:

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 (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing:

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

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

Er mogen geen putten geplaatst worden in de voortuinstrook van JG6.

Deze voortuinstrook is nadien naar het openbaar domein over te dragen.

Voor de bebouwing langs Hoogoeverstraat en Groeningestraat moet de interne riolering 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, de eventuele RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bij voorkeur worden de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar 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.

Voor de woningen langs de Jules Van Biesbroeckstraat moet interne riolering zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

RWA van vrijstaande constructies

De regenwaterafvoer (RWA) van de vrijstaande fietsenstalling mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Afwatering van inpandige en uitpandige terrassen

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Private leidingen op openbaar domein

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

De eventuele overloop van de regenwaterputten of wadi's mogen in geen geval aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien de overloop op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zou worden dient een aparte RWA-(wacht)leiding tot aan de bestaande huisaansluiting voorzien te worden.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van de bebouwing moet de bouwheer rekening houden met het bestaande en toekomstige peilen 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.

Scheiding openbaar/privé:

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 rest van de voortuinen dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

De zone kant Hoogoverstraat voor de meergezinswoning is moeilijk als voortuinstrook te realiseren en onderhouden, deze voortuinstrook is nadien naar het openbaar domein over te dragen.

Ter hoogte van JG6FZ en afvallokaal is de grens openbaar-privaat niet leesbaar: de rood gearceerde zone hieronder moet eveneens worden overgedragen naar openbaar domein.



De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

De **boom** op het openbaar domein, ter hoogte van huidig nr. 183 Jules Van Biesbroeckstraat moet maximaal behouden blijven. Het **toegangspad** naar JG6FZ/afvallokaal en hoogspanningscabine moet beperkt blijven tot een breedte van 1,5m. Dit pad dient aangelegd te worden volgens de typedetails van Stad Gent. De haag en het geveltuintje moeten niet voorzien worden.

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:

Fietsenberging

Het is wenselijk dat de fietsenbergingen ook via een gelijkgrondse aansluiting bereikbaar worden. In een volgende omgevingsvergunningsaanvraag voor fase 2 van het project kan dit voorzien worden.

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).

Distributiekabel:

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

Objecten openbaar domein:

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

Voor het wegnemen van de **telefoonkast** moet contact worden opgenomen met Proximus tel. 02/202.41.11 of e-mail contact@proximus.be.

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

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

Het **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/266 53 99, mail: DWBW.TeamVerkeerstechniek@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel wegnemen van een **verkeersbord** dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/266 53 99, mail: DWBW.TeamVerkeerstechniek@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs 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.

Warmtepomp

Ten 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>).

Overstromingsgebied:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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_05422 - OMV_2025115495 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 22 rijwoningen, 14 appartementen, collectieve fietsenstallingen, een hoogspanningscabine, de exploitatie van warmtepompen en de heraanleg van private tuinen na de sloop van de huidige bebouwing (woningen en enkele parkeerboxen) - met openbaar onderzoek - Groeningestraat, Hoogoeverstraat en Jules Van Biesbroeckstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025115495

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_JG_S_N_318_JG1_Doorsnede_251201.pdf	PMjEdFojjBuRzQljPn0lTA==
BA_JG_S_B_357b_JG5 rechts_Doorsnede_Gabarit_251201.pdf	K2+GihRvBQjeX4Aq1sl4rQ==
BA_JG_S_N_357a_JG5_Doorsnede_251201.pdf	bFQd7dINJhOptWNOYmFUDw==
BA_JG_S_N_357b_JG5 rechts_Doorsnede_Gabarit_251201.pdf	U4Qugswt92N0TFLdgEaraw==
BA_JG_S_N_369_JG6_Doorsnede_251201.pdf	Qh6bVzA02JN3m8CnhVVZuA==
BA_JG_P_N_391_HSC_Plattegronden_260106.pdf	hJD0m6Y/Z+aW/6ck0qpBmQ==
BA_JG_P_N_352_JG5_Gelijkvloers_251201.pdf	Fduv5zc4l4pTHktnnG6Llg==
BA_JG_P_N_351_JG5 Fundering riolering_260604.pdf	PyHEAqvJbz8tAPokmRTbNQ==
BA_JG_P_N_361_JG6 Fundering riolering_260604.pdf	6Wj3bOLfbxMWETBg5Kq5og==
BA_JG_P_N_364_JG6 Verdieping 2_251201.pdf	NNekXnNwnhqWjJ5QHRtq9g==
BA_JG_P_N_312_JG1_Gelijkvloers_251201.pdf	J7FwAPUrXCaa4ViLOcRh1g==
BA_JG_P_N_381_JGF_Schema fietsparkeren_251201.pdf	z9ftw0s2AKTD94M847U+zA==
BA_JG_P_N_366_JG6 Dakaanzicht_251201.pdf	TCr11F9vY4g6ryz+UIE4pQ==
BA_JG_P_N_315_JG1 Dakaanzicht_251201.pdf	6L3cPFo1SukmJBrbTx3dtA==
BA_JG_P_N_382_JG_Schema afwatering.pdf	bhJeeNaRQ4McfqSEvJAwYg==
BA_JG_P_N_353_JG5 Verdieping_251201.pdf	EJRQCmCXveXRkMixkTh/XA==

BA_JG_P_N_365_JG6 Verdieping 3_251201.pdf	c72VV9fEHgWQuSuMbaT8Ag==
BA_JG_P_N_363_JG6 Verdieping 1_251201.pdf	Hr4DfF4CShPo23E0tnlItA==
BA_JG_P_N_311_JG1 Fundering riolering_260604.pdf	efeOc5vj9jsWqeaO2n6Ezg==
BA_JG_P_N_314_JG1 Verdieping 2_251201.pdf	StEum6YBManP/Sg4rrRXsg==
BA_JG_P_N_362_JG6 Gelijkvloers_251201.pdf	4gER/H9NUMBdlyVF8zYyDA==
BA_JG_P_N_354_JG5 Dakaanzicht_251201.pdf	QNFxE+3MFLioi2dNBWoqJA==
BA_JG_P_N_313_JG1 Verdieping 1_251201.pdf	hBjDZuqOE7eoUpZ8dMVgqg==
BA_JG_I_N_310 fase 1_JG1_Inplanting_260604.pdf	8AgpQh6yYMrsBAIDuhnHmw==
BA_JG_I_N_350 fase 1_JG5_Inplanting_260604.pdf	Nfs2Z4dLdaK8Y/KinT8BOw==
BA_JG_I_N_300_JG_WonTypeDiff.pdf	l21Vm4OUzBBSRX+qEDZDkQ==
BA_JG_I_N_302 fase 2_JG_InplantingTotaal_260604.pdf	Lanc6iPbpX1sS/CsaqOVxQ==
BA_JG_I_N_390_HSC_Inplanting_251201.pdf	bCjk7VSM4eZniht7++Hzgg==
BA_JG_I_N_302 fase 1_JG_InplantingTotaal_260604.pdf	TIC7QrhaXJZdtW7ScvX2Fg==
BA_JG_I_N_360 fase 1_JG6_Inplanting_260604.pdf	dnx8PdFG2L0DgTIwmg5MBQ==
BA_JG_I_B_302_JG_InplantingTotaal_251201.pdf	xd8pvhYeE82gbGGE+ISa+w==
BA_JG_G_N_367_JG6_VoorZijGevel_251201.pdf	4ygmF3aEWlrzwXZ/ZCzjEg==
BA_JG_G_N_356_JG5_KopGevel_251201.pdf	vfryCF55tdVUjvD6v+xCaw==
BA_JG_G_N_355_JG5_VoorAchterGevel_251201.pdf	9rgvK2KOV0+0Fv52fwq3tQ==
BA_JG_G_N_392_HSC_Gevels en Doorsnede_260106.pdf	F183p0kPetCAJu+RVshfwQ==
BA_JG_G_N_317_JG1_KopGevel_251201.pdf	CsZmqwfcetHW9Tj4NntIEQ==

BA_JG_G_N_368_JG6_AchterGevel_251201.pdf	vupjTmBICg3fRX09mMcrag==
BA_JG_G_N_316_JG1_VoorAchterGevel_251201.pdf	w9A/HN/GxHhxrAWSJ7nzKQ==
BA_JG_VB_N_000_JG_Tekeningenlijst Brandweer_251201.pdf	/d8d+XKYiaDZwa/Fi4QCtw==
BA_JG_V_N_000_JG_Teklijst_260604.pdf	fi/orcNOkrC4mVb41dFP4g==
BA_JG_V_B_000_JG_Tekeningenlijst Bestaande Toestand_251201.pdf	FRGC+GNRUN36FZ94yiUjDQ==
BA_JG_T_B_303_JG_Terreinprofielen_251201.pdf	DaoSe2Nx2OU4cKTG4xNQ4A==
BA_JG_T_N_303_JG_Terreinprofielen_251201.pdf	nf7ed7zmzGRkgwfRziUASQ==
BA_JG_L_N_301_JG Legende_251201.pdf	AKcryE4Z0jylUxrHX+E7vQ==
BA_JG_L_B_301_JG Legende bestaand_251201.pdf	syMBsPKbA4S4GE8PhIGX9Q==
BA_JG_S_N_347b_JG4_rechts_Doorsnede_Gabarit_251201.pdf	hzHP6zFvogTsyTQcdMEoHA==
BA_JG_S_B_347b_JG4_rechts_Doorsnede_Gabarit_251201.pdf	lL06ZRlo4NB0uXXK+cVIGw==
BA_JG_S_N_328_JG2_Doorsnede_251201.pdf	PW3E5hCXTh46o5alxIGQdA==
BA_JG_S_N_347a_JG4_Doorsnede_251201.pdf	1PeAlrKozq2yLwiiGk2o2g==
BA_JG_P_N_322_JG2_Gelijkvloers_251201.pdf	sCTicK7t1yA9CmUOglg2qQ==
BA_JG_P_N_324_JG2_Verdieping 2_251201.pdf	bkoU3Vi3nT7N1eUzyjHunQ==
BA_JG_P_N_341_JG4 Fundering riolering_260604.pdf	PYePplEg2s66Ji7zy56EOg==
BA_JG_P_N_325_JG2 Dakaanzicht_251201.pdf	wz0iTKmKy5KcaMvRxJXWSg==
BA_JG_P_N_342_JG4_Gelijkvloers_251201.pdf	WP2anslvc0b6xzCyi5BKcQ==
BA_JG_P_N_321_JG2 Fundering riolering_260604.pdf	vOE5D540JoAZ1wluvFGjbQ==
BA_JG_P_N_323_JG2_Verdieping 1_251201.pdf	KXdQJtTzEoCq3D9vryqfjw==

BA_JG_P_N_343_JG4 Verdieping_251201.pdf	BhWriCDQYhdNDTswOlcG4w==
BA_JG_P_N_344_JG4 Dakaanzicht_251201.pdf	qtfRRTfVz/1p5ukUi2wtTg==
BA_JG_P_N_370_JGF24 Fundering riolering_260604.pdf	BEi/VpaCKKM3+3jktgjfKg==
BA_JG_P_N_371_JGF24 Plan fietsenberging blok 2&4_251201.pdf	6WuOPGzPp5aWqJ1wpkoA4g==
BA_JG_G_N_346_JG4_KopGevel_251201.pdf	Nj5DLoWq/2IAHpbYa+zsEQ==
BA_JG_G_N_327_JG2_KopGevel_251201.pdf	LlkKs4kfsc3nlzK0s64UvA==
BA_JG_G_N_345_JG4_VoorAchterGevel_25120 1.pdf	Hlb3aY6fauah4o6/mkcsEQ==
BA_JG_G_N_326_JG2_VoorAchterGevel_25120 1.pdf	O4bbKHft7IW3/xdKzpX8EQ==
BA_JG_I_N_340 fase 1_JG4_Inplanting_260604.pdf	3CCL+S6yspju9BJpLiyNzQ==
BA_JG_I_N_320 fase 1_JG2_Inplanting_260604.pdf	D5s07ABZEDb/SV2hLxrcBQ==
BA_JG_P_N_325_JG2 Dakaanzicht_251201.pdf	wz0iTKmKy5KcaMvRxJXWSg==
BA_JG_P_N_321_JG2 Fundering riolering_260604.pdf	I9KYGKIM7rI0kP8IC2Mfyw==
BA_JG_P_N_322_JG2 Gelijkvloers_251201.pdf	sCTicK7t1yA9CmUOglg2qQ==
BA_JG_P_N_324_JG2 Verdieping 2_251201.pdf	bkoU3Vi3nT7N1eUzyjHunQ==
BA_JG_P_N_323_JG2 Verdieping 1_251201.pdf	KXdQJtTzEoCq3D9vryqfjw==
BA_JG_I_N_320 fase 1_JG2_Inplanting_260604.pdf	B8RsdYP/Df5MHN9JI/RCvA==
BA_JG_G_N_326_JG2_VoorAchterGevel_25120 1.pdf	O4bbKHft7IW3/xdKzpX8EQ==
BA_JG_G_N_327_JG2_KopGevel_251201.pdf	LlkKs4kfsc3nlzK0s64UvA==
BA_JG_S_N_328b_JG2_links en rechts_Doorsnede_Gabarit_251201.pdf	uddqY/OEe9//9hTLDPVaQ==
BA_JG_S_N_328a_JG2_Doorsnede_251201.pdf	lReVWDJKaBxqOwSKISZZ3A==

BA_JG_S_B_328b_JG2_links en rechts_Doorsnede_Gabarit_251201.pdf	pqIPWWV/DB/WBTkeQ7poMw==
BA_JG_S_N_338_JG3_Doorsnede_251201.pdf	ohIFwZQOeoOo+XPmMNeWtg==
BA_JG_P_N_335_JG3_Dakaanzicht_251201.pdf	SQTFShpNyrXy1U3iCwPDCQ==
BA_JG_P_N_332_JG3_Gelijkvloers_251201.pdf	693iBztmcfp53mWONnu7Ew==
BA_JG_P_N_374_JGF3_Plan_fietsenberging_blok_3_251201.pdf	z3f8brTxhVEHZJdk3Hr9IQ==
BA_JG_P_N_373_JGF3_Fundering_riolering_260604.pdf	PLz1PoNze0g1+W4JVCU73Q==
BA_JG_P_N_333_JG3_Verdieping_1_251201.pdf	wTMTC4f5O83UK0NWkG65Fw==
BA_JG_P_N_331_JG3_Fundering_riolering_260604.pdf	QEkwYENSXlqpVa1Y0L1pPw==
BA_JG_P_N_334_JG3_Verdieping_2_251201.pdf	Rsa/sUd6508YAukSEizrMw==
BA_JG_I_N_330_fase_1_JG3_Inplanting_260604.pdf	q+Dbc1ucVgOatjDaaUnTXA==
BA_JG_G_N_375_JGF3_GevelsFietenberginkBlok3_251201.pdf	tZFKPniDuhD9IZG2MDjCig==
BA_JG_G_N_337_JG3_KopGevels_251201.pdf	VRBPnwDTu/lp9Q0nqAlDpQ==
BA_JG_G_N_336_JG3_VoorAchtergevel_251201.pdf	tdPI1OgkWyD3WyjDGA6DeA==
BA_JG_G_N_372_JGF3_GevelsFietenberginkBlok24_251201.pdf	4me4oXx2gf4Ao9fo3TPI2Q==
BA_JG_G_N_376_JGF3_GevelsFietenberginkBlok3_gabarit_251201.pdf	8uE/HyCRyFSNh71AxxS8g==