



2026_CBS_06386 OMV_2026008786 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning met 14 sociale appartementen en fietsenberging (ook voor buurtbewoners) na afbraak van een bestaande buurtfietsenberging + de exploitatie van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Breendonkstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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_2026008786) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 maart 2026.

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

- Onderwerp: het oprichten van een meergezinswoning met 14 sociale appartementen en fietsenberging (ook voor buurtbewoners) na afbraak van een bestaande buurtfietsenberging + de exploitatie van warmtepompen
- Adres: Breendonkstraat, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 685D6, 685V11 en 696F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, plaats en het project

De aanvraag is gelegen in Malem, op het einde van de Breendonkstraat.

Omgeving

De wijk Malem bevindt zich net buiten de Gentse binnenring, met het station Gent-Sint-Pieters op fietsafstand en de Watersportbaan op wandelafstand. Meer ten westen liggen de Noorderlaanmeersen en de infrastructuur van de Gantoise Hockey- en Padelclub. Malem bevindt zich in een groene en rustige omgeving, en wordt nagenoeg omsloten door twee oude Leiearmen. Door deze ligging wordt de wijk ook vaak omschreven als 'het eiland Malem'.

Malem is bereikbaar via twee toegangen voor gemotoriseerd verkeer en twee verbindingen voor fietsers en voetgangers.

De noordelijke gemotoriseerde toegang tot de wijk verloopt via de Malemstraat, die aansluit op de Drongensesteenweg, een belangrijke verbinding tussen Drongen en Gent en een toegang tot de E40. De oostelijke toegang verloopt via de Herdenkingslaan, die aansluiting geeft op de Gentse binnenring.

Voor fietsers en voetgangers zijn er verbindingen over beide Leiearmen. Via de brug aan Overzet is er een rechtstreekse connectie met de binnenring en de Watersportbaan. Daarnaast zorgt een tweede brug voor traag verkeer over de westelijke Leiearm voor een bijkomende verbinding richting de Watersportbaan en de omliggende recreatiegebieden.

Malem werd in de jaren 1950 gerealiseerd als sociale woonwijk. De wijk werd gebouwd volgens het tuinwijkprincipe, in een kenmerkend homogeen ensemble van voornamelijk eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen. De wijk is sinds december 2014 opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Het oorspronkelijk karakter van deze sociale tuinwijk is nog grotendeels bewaard. Een pittoreske aanleg met hiërarchische wegen, gemeenschappelijk groen, omhaagde voortuintjes en gebogen straten wordt gekoppeld aan een vrij strak ingeplante en sobere typearchitectuur. Deze bestaat voornamelijk uit laagbouw van twee of drie bouwlagen in witgeschilderde baksteen onder zadeldaken met zwarte pannen, die slechts in detaillering verschilt. Binnen de thematische inventarisatie van het sociale woningbouwpatrimonium wordt de wijk een zeer hoge tot uitzonderlijke erfgoedwaarde toegekend. Een volledige beschrijving van de erfgoedwaarden kan nagelezen worden via volgende weblink: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/97400>

Plaats

Het projectgebied ligt in het noordoosten van Malem, aan de rand van de wijk en op het einde van de doodlopende Breendonkstraat.

Het projectgebied omvat drie percelen. Het grootste perceel 676F2 is braakliggend. Tot ca. 2020 stond hier een buurthuis dat gesloopt werd omdat het in zeer slechte staat verkeerde. Het

naastliggende perceel 685D6 is bebouwd, hier bevindt zich een vrijstaande buurtfietsenberging van Thuispunt Gent. Tot slot werd ook een deel van de tuinzone van het bebouwd perceel Breendonkstraat 3 meegenomen in het project. Op het perceel Breendonkstraat 3 bevindt zich een woning met hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 8,87m boven het nulpeil (TAW 7,80 in lijn met het nulpeil van de bestaande fietsenberging), de nokhoogte 13,18m. Alle percelen zijn in eigendom van Thuispunt Gent.

Aan de linker zijperceelsgrens (noordzijde) en de achterste perceelsgrens grenst het projectgebied aan een Colruyt-site. Het hoofdgebouw van Colruyt bevindt zich op ca. 4,85m van de linker perceelsgrens. Aan de zijde van het projectgebied heeft dit gebouw een lessenaarsdak dat start op een hoogte van 4,61m boven het nulpeil en overgaat in een plat dak met een hoogte van 9,70m.

Langs een groot deel van de achterste perceelsgrens bevindt zich een bijgebouw van Colruyt (Collect&Go), afgewerkt met een plat dak en met een hoogte van 3,79m.

Rechts achteraan grenst het projectgebied aan een complex met garageboxen dat tegen de perceelsgrens is opgericht en behoort tot de gesloten bebouwing langs de Rooigemlaan. Deze garageboxen hebben een plat dak met een hoogte van 2,88m.

De voorste perceelsgrens van het projectgebied wordt gevormd door een van de Leiearmen.

Project

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit (zie verder).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Sloop van de buurtfietsenberging en het rooien van een boom

De buurtfietsenberging van Thuispunt Gent op het perceel 685D6 wordt gesloopt. Tevens wordt een naaldboom gerooit (diameter 30cm, omtrek net geen 1m). De naaldboom bevindt zich tegenaan de linker zijperceelsgrens met de Colruyt.

Oprichten van een meergezinswoning met fietsenberging

INPLANTING EN BOUWVOLUME

De nieuwe meergezinswoning wordt opgericht met dezelfde oriëntatie als de overige panden in de Breendonkstraat. De voorgevel van het gebouw is bijgevolg georiënteerd naar de Leiearm toe.

Het gebouw is bijna 33m breed en heeft een maximale diepte van 14,50m. De voorbouwlijn ligt op minimaal ca. 13m van de oever van de voorliggende Leiearm. Ten opzichte van de linker zijperceelsgrens met de aanpalende Colruyt-site wordt een afstand van minstens 3m gerespecteerd, terwijl de afstand tot de achterste perceelsgrens minstens 9,32m bedraagt. Daarnaast bevindt de meergezinswoning zich op 2,01m van de dichtste hoek van de achterliggende garageboxen en op 7,08m van de bestaande woning Breendonkstraat 3.

De nieuwe meergezinswoning omvat vier bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. Aan de rechterzijde wordt het bouwvolume afgebouwd tot drie bouwlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,21m boven het nulpeil voor het gedeelte met drie bouwlagen en 13,20m voor het gedeelte met vier bouwlagen.

Het project omvat tevens twee gelijkvloerse bouwvolumes. Het eerste volume betreft een gelijkvloerse aanbouw die voorzien wordt achteraan het meest rechtse gedeelte van het gebouw, en tot tegenaan de achterste perceelsgrens. Deze afvalberging heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,14m. De scheidingsmuur met de aanpalende garageboxen moet hierdoor met 26cm opgehoogd worden.

Het tweede volume staat los van de meergezinswoning. Het gebouw bevindt zich in de uiterst rechtse hoek achteraan het projectgebied, direct naast de perceelsgrens met het Collect&Go-gebouw en de perceelsgrens met de garageboxen. De overdekte fietsenberging heeft een lessenaarsdak dat afhelt van 2,30m naar 1,82m richting de perceelsgrens (of 2,98m naar 2,50m t.a.v. het nulpeil van de fietsenstalling, 7,12 TAW). Hier moeten geen scheidingsmuren verhoogd worden.

In de private tuin van het gelijkvloerse hoekappartement wordt een klein tuinhuis voorzien van 2,2m op 2,2m. De constructie houdt maximaal 24cm afstand van de achterste perceelsgrens en neemt 33cm afstand van de scheiding met de collectieve tuin. Het tuinhuis heeft een lessenaarsdak dat afhelt van 3,10m naar 2,67m, richting de achterste perceelsgrens (of 2,50m naar 2,07m t.a.v. het nulpeil van het tuinhuis, 7,20 TAW).

PROGRAMMA EN INRICHTING VAN HET PROJECT

Het project omvat 14 appartementen waarvan negen één-slaapkamerappartementen en vijf twee-slaapkamerappartementen. De uitpandige overdekte fietsenberging voor deze appartementen heeft ruimte voor 18 enkellaagse fietsstaanplaatsen en één buitenmaatse plaats.

In het meest rechtse deel van de meergezinswoning bevindt zich tevens een inpandige buurtfietsenberging van ca. 50m² groot, ter compensatie van de gesloopte berging. Deze berging heeft ruimte voor 25 enkellaagse fietsstaanplaatsen en twee buitenmaatse plaatsen.

De drie gelijkvloerse appartementen hebben een eigen toegangsdeur in de voorgevel. De toegangsdeur voor de appartementen op de verdiepingen bevindt zich in de achtergevel, t.h.v. de passerelle aan de achterzijde die bereikbaar is via een trap en lift in de onderdoorgang. De gemeenschappelijke fietsenberging bij het project is van de onderdoorgang afgesloten door middel van een toegangspoortje, en dus enkel bereikbaar door bewoners. De nieuwe buurtfietsenberging is rechtstreeks bereikbaar vanaf het bestaand openbaar domein.

De onderdoorgang wordt in helling aangelegd. De eerste helling is ca. 7m lang en overbrugt een hoogteverschil van 45cm (hellingspercentage 6,25%). In aansluiting van de onderdoorgang wordt richting de gemeenschappelijke fietsenstalling nog een tweede helling voorzien. Deze helling is ca. 2,50m lang en overbrugt een hoogteverschil van 21cm (hellingspercentage 8,3%). Beide hellingen hebben boven- en onderaan een vrije en vlakke draairuimte van 1,50m.

Alle appartementen hebben een terras aan de zuidwest-gerichte voorgevel. Het gelijkvloerse hoekappartement aan de linkerzijde heeft tevens een private tuin (de zijtuinstrook en een deel van de achtertuin). De twee centrale gelijkvloerse entiteiten hebben ook een terras aan de achterzijde. De resterende achtertuinzone is een collectieve tuin en bevat ook tegenaan de rechter zijperceelsgrens de gemeenschappelijke fietsenberging.

ARCHITECTUUR EN MATERIALEN

De meergezinswoning wordt in hoofdzaak afgewerkt met een witte parementsteen, een betonnen plint en betonnen dakranden. Plaatselijk bevinden zich accenten in een lichtgrijze betonsteen. De passerelle heeft een verzinkt webnet in een stalen kader.

Het gevelschrijnwerk en de balustrades hebben tevens een witte kleur. De toegangsdeuren en het opengaand schrijnwerk worden in het donkerrood voorzien. Ook het hekwerk t.h.v. de onderdoorgang en buurtfietsenstalling wordt in een donkerrode kleur uitgewerkt.

Boven de hekwerken wordt een betonnen sierlijst voorzien. Dezelfde sierlijst keert ook terug in de bekroning van de kroonlijsten van het gebouw. Deze sier- en kroonlijsten steken 10cm uit t.a.v. de voorgevel en hebben een minimale hoogte van ca. 2,90m boven het voorliggende maaiveld.

De gemeenschappelijke fietsenberging betreft een witte stalen luifel. Het tuinhuis wordt in hout uitgewerkt.

Aanpassen van het maaiveld en het aanleggen van verhardingen

Het projectgebied helt in bestaande toestand af richting de oever van de Leiearm en is eerder komvormig in de richting van het verlengde van de Breendonkstraat. Het terrein ligt op het laagste punt tot 1m lager dan het straatniveau in de Breendonkstraat. Het terreinprofiel wordt t.h.v. het nieuwe gebouw en de bijhorende oprit beperkt aangepast en opgehoogd (tot maximum ca. 80cm), om zo het nulpeil af te stemmen op het bestaande straatpeil.

Momenteel is het projectgebied nog volledig privaat. Er loopt een traject om de zone tussen de voorgevel en de oever van de Leiearm over te dragen naar het openbaar domein. De Stad zal nog een omgevingsvergunning aanvragen om deze zone definitief aan te leggen.

Indien de ingebruikname van het gebouw eerder is dan de aanleg van het toekomstig openbaar domein, dan wordt vóór het gebouw een privaat paadje en een private oprit gerealiseerd. Het pad heeft een breedte van 2m, wordt gerealiseerd in betontegels en zorgt ervoor dat elke voordeur verhard bereikbaar is. De oprit is tevens noodzakelijk om de bereikbaarheid van het gebouw te garanderen conform de geldende brandweervoorschriften. De oprit voldoet daarom ook aan de richtlijnen van de brandweer. De oprit is 4m breed en wordt voorzien in een grindgazon met voldoende druksterkte.

De scheiding tussen het project en het toekomstig openbaar domein wordt in het project reeds visueel verduidelijkt. Voor het merendeel gebeurt dit door de voorgevel zelf. Ter hoogte verhardingen is dat met een ingewerkte boordsteen en aan de voorzijde van de linker zijtuinstrook gebeurt dat door middel van een haagafsluiting.

De verharding binnen de toekomstige rooilijn, achter de voorgevel, wordt tot een minimum beperkt en wordt tevens uitgevoerd in een betontegel. Deze verharding omvat een overdekte onderdoorgang in buitenklimaat, een toegangspad naar de achterliggende fietsenstalling en enkele private terrassen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

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

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 lucht-waterwarmtepompen type Areal 22S (8,3 kW) of gelijkaardig ifv het verwarmen van de 14 nieuwbouw appartementen (collectief systeem). klasse 3 Nieuw	24,9 kW
-----------	--	---------

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 10/10/2019 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van het voormalig open huis malem. (OMV_2019087291)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 11/03/1998 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van woningen + appartementsgebouwen in drie fasen + oprichten tuinhuisjes. (1997/1175)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 april 2026 onder ref. 069364-006/pv/2026. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Besluit:

Gunstig, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

3.2. De Vlaamse Waterweg

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 5 juni 2026 zonder referentie:

Het projectgebied ligt op meer dan 50m van de Leie (ca. 150m). Het projectgebied stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwing is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies. De vergunningverlenende overheid dient dit advies zelf op te maken.

3.3. Farys

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 13 mei 2026 onder ref. AD-26-446. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

DRINKWATER

[...] We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor de oprichting van een meergezinswoning met 14 sociale appartementen, fietsenberging en de exploitatie van warmtepompen. [...]

3.4. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 april 2026 onder ref. 5000127456:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

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

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

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen – voor elektriciteit:

- *Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*
- *Tellerlokaal: het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden. <https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

3.5. Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 28 mei 2026 onder ref. JMS 681589:

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 www.proximus.be/bouwen 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 werf.a1@proximus.com.*
- *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 vindt u op www.proximus.be/bouwen.

3.6. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 20 april 2026 zonder referentie:

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>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

De aanvraag omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan twee niveaus en met minstens zes entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

Artikel 24

Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen. Het draaivlak van een deur moet vlak zijn.

Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.

De vrije en vlakke draairuimte is voor én achter deze toegangen en deuren vereist zodat een persoon in een rolstoel niet enkel voldoende manoeuvreerruimte heeft om de deur zelf te kunnen openen en sluiten, maar ook om voldoende circulatieruimte te hebben om te kunnen terugdraaien of om andere personen te kunnen kruisen bij het openen en sluiten van een deur.

Huidig project voldoet niet op volgende punten:

- 1/ Achter de toegangspoort tot het project bevindt zich geen vrije en vlakke draairuimte. Achter de toegangspoort begint immers direct een helling van 6,25%.
- 2/ Achter het hekje naar de gemeenschappelijke fietsenberging bevindt zich geen vrije en vlakke draairuimte. Achter het hekje begint immers direct een helling van 8,3%.
- 3/ De vrije en vlakke draairuimte raakt niet aan de buitenste rand van de trekzijde van het hekje naar de gemeenschappelijke fietsenberging.

Het eerste en tweede punt kan opgelost worden door ofwel de vrije en vlakke draairuimte te voorzien, of door deze toegangen als volautomatische poort en/of hekje te voorzien in de vertrekkende beweging (vanuit de onderdoorgang naar buiten, vanuit de collectieve tuin naar de onderdoorgang).

Het derde punt kan opgelost worden door de vrije en vlakke draairuimte beperkt dieper te maken zodat de vrije en vlakke draairuimte de buitenste rand raakt aan de trekzijde, of door het hekje als schuifpoortje uit te werken.

Geen van deze wijzigingen mag bijkomende ophogingen van scheidingsmuren veroorzaken. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 25

Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 50cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45cm gegarandeerd wordt.

De binnenzijde van de deur van de vuilnisberging heeft geen vereiste vrije en vlakke wand- en vloerbreedte naast de krukzijde.

Dit kan opgelost worden door de deur op te schuiven richting de voorzijde van het project, en desgewenst de deur beperkt te versmallen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening, mits voldaan wordt aan de vermelde bijzondere voorwaarden.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in het afstroomgebied van de Leie, in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. Het projectgebied ligt op minimaal ca. 13m van de oever van een oude en afgesloten Leiearm, en op ca. 150m van de eigenlijke Leie.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel grotendeels braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

1/ Gescheiden afvoerstelsel

De aanvraag voorziet een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater.

2/ Hemelwaterput

Het project heeft 420m² afwaterende dakoppervlakte (meergezinswoning incl. vuilnisberging, niet overdekte hoekterrassen en passerelle). Er wordt drie hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 42.000 liter.

De hemelwaterput is correct gedimensioneerd en voorziet ook cfr. het funderingsplan een pompinstallatie voor hergebruik, met name het doorspoelen van de toiletten van de 14 appartementen. Er wordt door middel van een **bijzondere voorwaarde** gevraagd het hergebruik te maximaliseren door ook een hergebruik te voorzien voor wasmachines, poetswater en gebruik buiten (bv. een kraantje in de tuin).

3/ Groendak

Volgens artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Deze

verplichting geldt niet voor woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput, zoals hier het geval is.

4/ Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m². Daarom moet verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd. Per aangesloten woonentiteit op de hemelwaterput mag echter 30m² afwaterende dakoppervlakte in mindering gebracht worden. Huidige aanvraag voorziet een hergebruik in 14 entiteiten waardoor een mindering van 420m² van toepassing is. In concreto wordt de afwaterende oppervlakte herleid naar 0. Er is geen infiltratievoorziening vereist. Het overstort van de hemelwaterput wordt aangesloten op de riolering.

5/ Verhardingen

De verharding in de achter- en zijtuin van het gebouw (terrassen en verharding richting de gemeenschappelijke fietsenstalling), de gemeenschappelijke fietsenstalling en het tuinhuis wateren af en infiltreren op natuurlijke wijze in de achter- en zijtuin. Dit betreft een oppervlakte van 83m² t.a.v. een resterende tuinruimte van ca. 260m².

Ook het paadje en de oprit aan de voorzijde van het gebouw wateren af en infiltreren op natuurlijke wijze op eigen terrein, in de voortuin. Dit betreft een oppervlakte van 110m² t.a.v. een resterende tuinruimte van ca. 440m².

Het aandeel aan onverharde buitenruimte is voldoende groot om natuurlijke infiltratie mogelijk te maken.

6/ Grondwater

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs m.e.r.-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. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

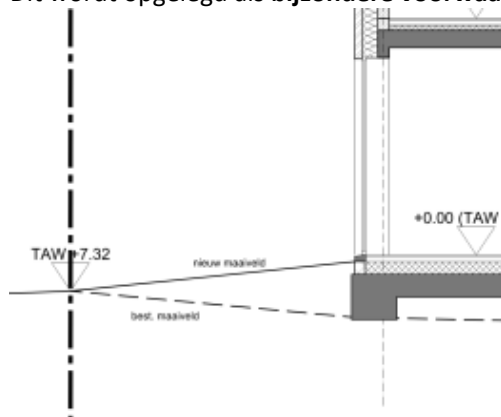
1/ Eigen terrein

De zone die een klein risico loopt op mogelijke overstromingen (ook door klimaatverandering) overlapt slechts voor een zeer klein deel met de inplanting van het gebouw. Daar waar er overlap is, ligt het maaiveld ca. 80cm lager dan de nulpas van het nieuwe gebouw. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan het kleine risico dat een deel van het gebouw overstroomt ten gevolge van hevige regenval. Om impact op het overstromingsregime verder te vermijden, werden ook de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent inzake hemelwater correct toegepast. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn evenwel niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

2/ Naburige terreinen

Cfr. terreinprofiel BB' en snede BB' (zie knipsel hieronder) zal het water in de westelijke zijtuinstrook naar het aanpalend perceel 'Gent 16E AFD Sie k, 696x2' (Colruyt) afstromen. Het ophogen van een terrein mag echter nooit tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

De wijze van ophoging in de zijtuinstrook vereist dus aanpassing. Dat kan bijvoorbeeld door de zijtuinstrook komvormig aan te leggen en het terras bij appartement 0.1 in opbouw te voorzien. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.



Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Biologische waarderingskaart

De oude Leiearm aan de voorzijde van het project staat aangeduid als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'. De beplanting rondom de oever, deels binnen het projectgebied, staat aangeduid als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'. Het project voorziet geen wijzigingen in deze zones.

In het project wordt wel een naaldboom gerooid. Deze boom bevindt zich echter aan de achterzijde van het projectgebied en volledig buiten de gekarteerde zones op de biologische waarderingskaart.

Er is geen bezwaar tegen het rooien van de boom. Het behoud van de boom heeft een te grote impact op het ontwikkelingspotentieel in het projectgebied, de boom bevindt zich daarenboven op de perceelsgrens. Een nieuwe hoogstammige loofboom (met minimumstamomtrek HS12/14) in het project kan veel meer waarde bieden. De heraanplant moet gebeuren ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het rooien en op minstens 4m van de perceelsgrens. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop nagaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het projectgebied bevindt zich op meer dan 3km van het dichtste Habitatrichtlijngebied en meer dan 13km van het meest nabije Vogelrichtlijngebied.

Volgens de impactscore-analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%, zowel in de aanlegfase als in de exploitatiefase.

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

6.3. Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag 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-MER-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de MER-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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 april 2026 tot en met 23 mei 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop van de buurtfietsenberging en het rooien van een boom

De fietsenstalling werd volgens de kadastrale legger opgericht in 1955, wat de oorspronkelijke bouwphase is van de tuinwijk. Desondanks heeft het gebouw op vlak van inplanting en architectuur slechts een beperkte erfgoedwaarde. De sloop van het gebouw tast het karakter van de tuinwijk niet aan en is aanvaardbaar.

In functie van de realisatie van het project wordt tevens een naaldboom gerooid. Deze boom bevindt zich aan de achterzijde, en volledig buiten de gekarteerde zones op de biologische waarderingskaart in het projectgebied. Er is geen bezwaar tegen het rooien van de boom. Het behoud van de boom heeft een te grote impact op het ontwikkelingspotentieel in het projectgebied, en bevindt zich daarenboven op de perceelsgrens. Een nieuwe hoogstammige loofboom (met minimumstamomtrek HS12/14) in het project kan veel meer waarde bieden. De heraanplant moet gebeuren ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het rooien en op minstens 4m van de perceelsgrens. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Oprichten van een meergezinswoning met fietsenberging

INPLANTING EN BOUWVOLUME

De nieuwe meergezinswoning wordt opgericht met dezelfde oriëntatie als de overige panden in de Breendonkstraat, en de voorbouwlijn bevindt zich meer naar voren dan het naastliggende volume Breendonkstraat 3. Deze inplanting sluit aan bij het bestaande stedenbouwkundig plan van Malem. De wijk wordt immers gekenmerkt door een opeenvolging van laagbouwvolumes waarvan de voorbouwlijn ten opzichte van de straat regelmatig verspringt. De voorgestelde inplanting draagt met andere woorden bij tot de verdere versterking van de ruimtelijke samenhang en identiteit van de wijk.

De nieuwe meergezinswoning omvat vier bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. Aan de rechterzijde wordt het bouwvolume afgebouwd tot drie bouwlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,21m boven het nulpeil voor het gedeelte met drie bouwlagen en 13,20m voor het gedeelte met vier bouwlagen. De ontworpen bouwhoogtes zijn gangbaar en ruimtelijk aanvaardbaar binnen het gewone weefsel van de Gentse Kernstad. Bovendien sluiten zij aan bij de aanwezige gabarieten in de directe omgeving.

Aan de rechterzijde grenst het project aan het pand Breendonkstraat 3, dat een nokhoogte heeft van 13,18m. Het gedeelte van de nieuwbouw met vier bouwlagen overschrijdt de nokhoogte van dit pand slechts met 2cm. Bovendien wordt het volume aan deze zijde teruggebracht tot drie bouwlagen. Gelet op de onderlinge afstand van ca. 7m tussen beide gebouwen kan deze afbouw als evenwichtig en ruimtelijk verantwoord worden beschouwd. Aan de linkerzijde paalt het project aan het Colruyt-gebouw, dat een maximale bouwhoogte van 9,70m heeft. Aan de linkerzijde wordt geen afbouw voorzien en heeft de nieuwe meergezinswoning een hoogte van 13,20m. Rekening houdend met de tussenafstand van ongeveer 7,70m tot 9m tussen beide gebouwen, en het feit dat het hier een blinde zijgevel van het Colruyt-gebouw betreft, is ook deze bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar. De impact op de aanpalende bebouwing blijft beperkt.

Tegen de perceelsgrens met het achterliggende complex van garageboxen wordt een gelijkvloerse aanbouw voorzien. Gelet op de beperkte diepte van het projectgebied op deze locatie, wordt hiermee vermeden dat een smalle en moeilijk bruikbare achtertuinstrook zou ontstaan. Daarnaast leidt deze aanbouw slechts tot een beperkte verhoging van de bestaande scheidingsmuur met 26cm, wat geen negatief effect heeft op het buurperceel.

De passerelle van de nieuwe meergezinswoning, die aanwezig is op de eerste tot en met derde verdieping, bevindt zich op een afstand van slechts 2,01m van de dichtstbijzijnde hoek van het achterliggende garagecomplex. Het eigenlijke bouwvolume houdt een afstand van 3m aan. Aangezien het hier uitsluitend garageboxen betreft en gelet op de aanzienlijke bouwdiepte van dit complex ten opzichte van de Rooigemlaan (ca. 70m), wordt geoordeeld dat er geen negatieve impact ontstaat op de woonkwaliteit in de panden langsheen de Rooigemlaan. De voorgestelde afstand wordt dan ook als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

De fietsenstalling aan de achterzijde van het project vereist geen ophoging van scheidingsmuren en blijft beperkt in oppervlakte. Ook dit volume is ruimtelijk aanvaardbaar.

In de private tuin van het gelijkvloerse hoekappartement wordt rechts achteraan een tuinhuis voorzien van net geen 5m². Het tuinhuis houdt maximaal 24cm afstand van de achterste perceelsgrens en neemt 33cm afstand van de scheiding met de collectieve tuin. Deze afstanden zijn onvoldoende om de tussenliggende stroken op een degelijke manier te beheren en te onderhouden (bv. voor het maaien van gras, of voor onderhoudswerken aan het tuinhuis zoals schilderwerken en het reinigen van gevels en dakgoten). Met die reden wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het tuinhuis op een afstand van minimaal 50cm en maximaal 1m van de achterste perceelsgrens en de grens met de collectieve tuin moet worden ingeplant.

PROGRAMMA EN INRICHTING VAN HET PROJECT

Woonkwaliteit: de nieuwe meergezinswoning omvat 14 appartementen waarvan negen één-slaapkamerappartementen en vijf twee-slaapkamerappartementen. Alle appartementen voldoen aan de hedendaagse comforteisen en beschikken over alle nodige voorzieningen, een kwalitatieve daglichttoetreding en een bruikbare buitenruimte.

De appartementen zijn ontworpen als doorzonappartementen of beschikken over een leefruimte met dubbele oriëntatie, waardoor zij genieten van een ruime lichtinval en een aangename woonkwaliteit. Alle appartementen hebben bovendien een inpandig terras aan de voorzijde van het gebouw. Deze terrassen zijn georiënteerd naar het zuidwesten en bieden uitzicht op het omliggende groen en de oever van de oude Leiearm. De gelijkvloerse appartementen beschikken daarnaast over een private buitenruimte aan de achterzijde en/of in de zijtuin. Tot slot wordt een collectieve tuinzone voorzien, aansluitend op de gemeenschappelijke fietsenstalling, die alle bewoners bijkomende kwalitatieve buitenruimte biedt.

De organisatie van toegang en circulatie in het gebouw is tevens zeer helder. In functie van de toegankelijkheid van het project zijn wel nog enkele aanpassingen noodzakelijk, hiervoor wordt verwezen naar de vermelde **bijzondere voorwaarden** bij punt 4.3 VERORDENINGEN – TOEGANKELIJKHEID.

Parkeren: de Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeerdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een

minimumaantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor wonen werden de fietsparkeernormen ook vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad. Deze richtlijnen en normen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen en normen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

- Type functie: sociale huisvesting
- Ligging: groene zone
- Grootte: 14 appartementen waarvan negen één-slaapkamerappartementen en vijf twee-slaapkamerappartementen

Rekening houdend met het bovenstaande geldt voor dit project een vrijstelling voor het voorzien van autostaanplaatsen, en parkeervoorzieningen voor bezoekers. Er moeten voor de bewoners wél 19 fietsstaanplaatsen voorzien worden. In het project worden in de gemeenschappelijke fietsenberging 18 enkellaagse fietsstaanplaatsen en 1 buitenmaatse staanplaats voorzien. De fietsenberging is kwalitatief ingericht, overdekt, afgesloten van bezoekers of externen en vlot bereikbaar.

Met de aanvraag werd ook de bestaande buurtfietsenberging gesloopt. Deze buurtfietsenstalling behoorde toe aan 11 bestaande appartementen in de Breendonkstraat waarvan zes twee-slaapkamerappartementen en vijf drie-slaapkamerappartementen. Voor deze appartementen zijn volgens de normen 27 fietsstaanplaatsen nodig, waarvan 1 buitenmaatse plaats. Deze plaatsen zijn voorzien in de nieuwe buurtfietsenstalling van het project. Ook deze fietsenberging is kwalitatief ingericht, overdekt, afgesloten van bezoekers of externen en vlot bereikbaar.

Voor de enkellaagse staanplaatsen wordt evenwel nergens vermeld of deze in een systeem op één niveau, of een hoog-laagsysteem voorzien worden. Omdat de as-op-as-afstand 50cm bedraagt, is hier een hoog-laagsysteem vereist zodat fietsen kwalitatief geplaatst kunnen worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ARCHITECTUUR EN MATERIALEN

Het ontwerp wordt gekenmerkt door een duidelijk en consequent uitgewerkt architecturaal concept waarbij volumewerking, geleding en detaillering op een samenhangende wijze zijn vormgegeven.

De verspringingen in het bouwvolume, in combinatie met portieken en inbandige terrassen, realiseren een zorgvuldig opgebouwde schaalwerking en een levendige gevelcompositie. Deze ingrepen dragen bij tot een architectuur die zowel uitgesproken als genuanceerd is, en die een evenwicht vindt tussen ritmiek, dieptewerking en leesbaarheid.

De uitwerking van de plint en dakrand in beton versterkt de horizontale geleding en geeft het gebouw een duidelijke architectonische begrenzing. Tegelijk zorgt de materialisatie, met een lichtkleurige parementsteen en verfijnd gedoseerde accenten, voor een coherent en hedendaags gevelbeeld dat aansluit bij de context zonder aan eigenheid in te boeten.

Ook de uitwerking van de gelijkvloerse bouwlaag is helder en leesbaar. De hogere verdiepingshoogte, de royale gevelopeningen en de zorgvuldige vormgeving van de portieken en private terrassen resulteren in een kwalitatieve en genuanceerde overgang tussen privaat en het toekomstig openbaar domein.

Het ontwerp getuigt van een doorgedreven aandacht voor detaillering en materialisering, wat bijdraagt tot een consistent en integraal architecturaal geheel. Het zorgvuldig ontworpen gebouw integreert zich op een respectvolle wijze in de erfgoedcontext van Malem, en geeft op hedendaagse wijze invulling aan de onderliggende ontwerpprincipes van de tuinwijk.

Tot slot is naast de architecturale kwaliteit ook de constructieve en materiële opbouw rationeel en toekomstgericht, met aandacht voor flexibiliteit en akoestisch comfort. De verhoogde kroonlijsthoogte zorgt daarenboven dat technieken (zonnepanelen, buitenunits van de warmtepomp en de liftuitloop) van het zicht onttrokken worden.

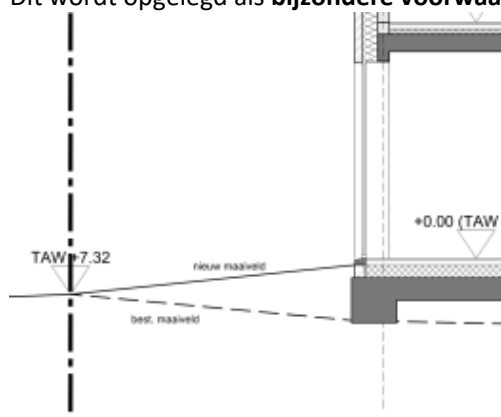
Aanpassen van het maaiveld en het aanleggen van verhardingen

Momenteel is het projectgebied nog volledig privaat. Er loopt een traject om de zone tussen de voorgevel en de oever van de Leiearm over te dragen naar het openbaar domein. De Stad zal nog een omgevingsvergunning aanvragen om deze zone definitief aan te leggen.

Huidig ontwerp anticipeert hier reeds op door de overgang tussen het privaat en toekomstig terrein duidelijk te materialiseren. Ook de uitkragingen voldoen aan de normering van het Algemeen Bouwreglement. Door middel van enkele **bijzondere voorwaarden** worden aanvullend nog een aantal technische aspecten in relatie tot het toekomstig openbaar domein geregeld.

Verder wordt opgemerkt dat cfr. terreinprofiel BB' en snede BB' (zie knipsel hieronder) het water in de westelijke zijtuinstrook naar het aanpalend perceel 'Gent 16E AFD Sie k, 696x2' (Colruyt) zal afstromen. Het ophogen van een terrein mag echter nooit tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

De wijze van ophoging in de zijtuinstrook vereist dus aanpassing. Dat kan bijvoorbeeld door de zijtuinstrook komvormig aan te leggen en het terras bij appartement 0.1 in opbouw te voorzien. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.



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>).

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 lucht-waterwarmtepompen type Arean 22S (8,3 kW) of gelijkaardig ifv het verwarmen van de 14 nieuwbouw appartementen (collectief systeem). Nieuw	24,9 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_2026008786 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 oprichten van een meergezinswoning met 14 sociale appartementen en fietsenberging (ook voor buurtbewoners) na afbraak van een bestaande buurtfietsenberging + de exploitatie van warmtepompen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Breendonkstraat , 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20260129-0039 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 lucht-waterwarmtepompen type Areea 22S (8,3 kW) of gelijkaardig ifv het verwarmen van de 14 nieuwbouw appartementen (collectief systeem). Nieuw	24,9 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 april 2026 met kenmerk 069364-006/pv/2026).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 juni 2026 zonder kenmerk).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 mei 2026 met kenmerk AD-26-446).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 april 2026 met kenmerk 5000127456).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 mei 2026 met kenmerk JMS 681589).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 april 2026 zonder kenmerk).

Inplanting tuinhuis

Het tuinhuis moet op een afstand van **minimaal 50cm en maximaal 1m** van de achterste perceelsgrens en de grens met de collectieve tuin worden ingeplant.

Toegankelijkheid

Er moet ofwel een vrije en vlakke draairuimte voorzien worden achter de **toegangspoort tot het project**, of deze poort moet als volautomatische poort voorzien worden in de vertrekkende beweging (vanuit de onderdoorgang naar buiten).

Er moet ofwel een vrije en vlakke draairuimte voorzien worden achter het **hekje naar de gemeenschappelijke fietsenberging**, of dit hekje moet als volautomatisch hekje voorzien worden in de vertrekkende beweging (vanuit de collectieve tuin naar de onderdoorgang). De vrije en vlakke draairuimte voor het hekje naar de gemeenschappelijke fietsenberging moet dieper gemaakt worden zodat de vrije en vlakke draairuimte de buitenste rand raakt aan de trekzijde van het hekje, of het hekje moet als schuifpoortje voorzien worden.

De **deur van de vuilnisberging** moet richting de voorzijde van het project verplaatst worden, en desgewenst moet de deur ook beperkt versmald worden, zodat de vereiste vrije en vlakke wand- en vloerbreedte naast de krukzijde gerealiseerd kan worden cfr. artikel 25 van de verordening.

Geen van deze wijzigingen mag bijkomende ophogingen van scheidingsmuren veroorzaken. Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Enkellaagse fietsstaanplaatsen

Alle enkellaagse fietsstaanplaatsen moeten in een **hoog-laagsysteem** voorzien worden.

Boom

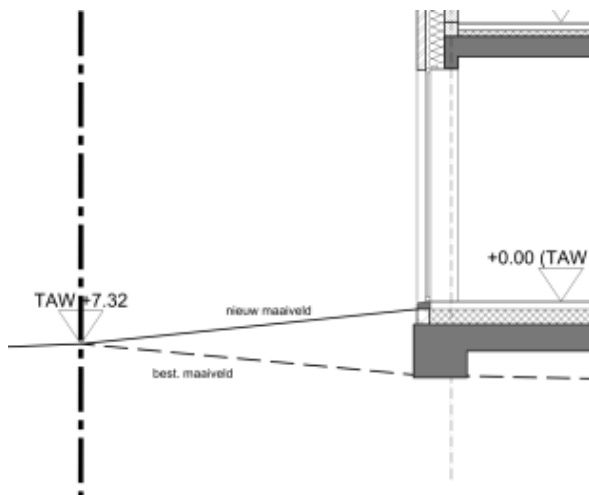
Ter compensatie van de gerooide naaldboom moet **een nieuwe hoogstammige loofboom (met minimumstamomtrek HS12/14)** aangeplant worden. De heraanplant moet gebeuren ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het rooien en op minstens 4m van de perceelsgrens.

Hergebruik hemelwater

Het hergebruik moet **gemaximaliseerd** worden in de 14 appartementen, door het voorzien van een recuperatie voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten (bv. een kraantje in de tuin).

Ophogen van het terrein

Cfr. terreinprofiel BB' en snede BB' (zie knipsel hieronder) zal het water in de westelijke zijtuinstrook naar het aanpalend perceel 'Gent 16E AFD Sie k, 696x2' (Colruyt) afstromen. Dit kan niet en **vereist aanpassing**. Dat kan bijvoorbeeld door de zijtuinstrook komvormig aan te leggen en het terras bij appartement 0.1 in opbouw te voorzien.



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 50cm (onderkant buis).

Houd er ook rekening mee dat je bij een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting, in het geval van sloop en herbouw of een grondige renovatie, moet kunnen aantonen hoe het afvalwater op het perceel vóór de werken werd afgevoerd.

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 maaiveldniveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen. De septische put moet ook blijvend voorzien worden. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk:

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Afvoeren, regenwaterpijpen en spuiers

Momenteel is het projectgebied nog volledig privaat. Er loopt een traject om de zone tussen de voorgevel en de oever van de Leiearm over te dragen naar het openbaar domein. De Stad zal nog een omgevingsvergunning aanvragen om deze zone definitief aan te leggen.

De afvoer komt via de gevel op de toekomstige rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en toekomstig openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort

buisstuk met aangepaste diameter dat 20cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het toekomstig openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer. De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het toekomstig 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").

Regenwaterpijpen op de bestaande en toekomstige straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. Deze dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het bestaand en toekomstig openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Nieuwe gevelmuren en funderingsdiepte

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden. De volledige voorgevel moeten een diepte hebben van **ten minste 1,50m onder het trottoirpeil, of peil van het voorliggend pad**. Zo kunnen er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de bestaande en toekomstige openbare weg worden uitgevoerd tot op deze diepte.

Deuren en ramen op het gelijkvloers

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

Vloerpassen en dorpelpeilen

Bij het **vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het peil van de dichtst bijgelegen rand van de bestaande en toekomstige 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 verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het bestaand en toekomstig openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De niveaus kunnen langsheen de bestaande en toekomstige rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt moeten worden.

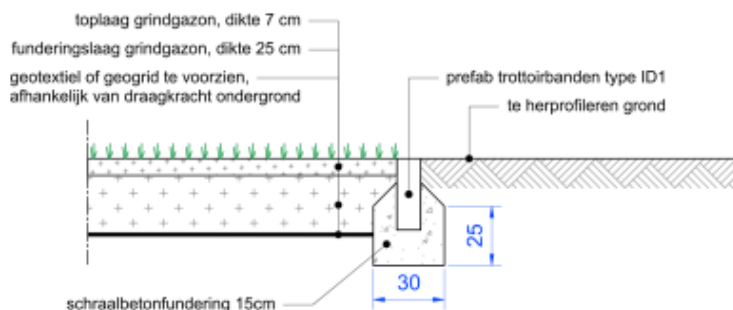
Oprit en pad voor het gebouw

Momenteel is het projectgebied nog volledig privaat. Er loopt een traject om de zone tussen de voorgevel en de oever van de Leiearm over te dragen naar het openbaar domein. De Stad zal nog een omgevingsvergunning aanvragen om deze zone definitief aan te leggen.

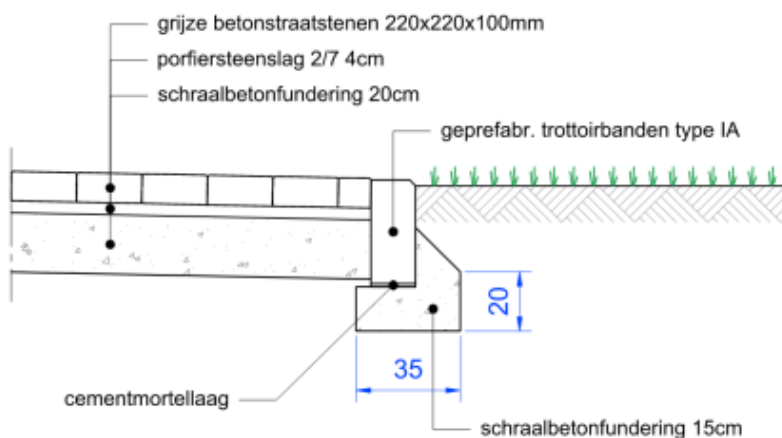
Indien de ingebruikname van het gebouw voor de aanleg van het toekomstig openbaar domein valt, dan zal het pad en de brandweg vooraan het gebouw al door de bouwheer aangelegd moeten worden. In dat geval dient rekening gehouden te worden aan de voorwaarden die de brandweer stelt voor de opbouw van de brandweg.

De oprit dient voorzien te zijn als volgt:

Grindgazon



Het pad dient voorzien te zijn als volgt:



Scheiding van privaat en openbaar domein

Momenteel is het projectgebied nog volledig privaat. Er loopt een traject om de zone tussen de voorgevel en de oever van de Leiearm over te dragen naar het openbaar domein. De Stad zal nog een omgevingsvergunning aanvragen om deze zone definitief aan te leggen.

Het privaat domein moet op de toekomstige rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden.

Funderingsresten bij sloop

Funderingsresten die vóór de bestaande en toekomstige rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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:

Beschermde vogelsoorten en vleermuizen

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop nagaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Geluid

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>).

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken. Bij bemaling moet volgens Vlare II minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs m.e.r.-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.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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.

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post: 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 wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Werken op openbaar domein

Er zijn wegen- en rioleringswerken gepland die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post: dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en

minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn 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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06386 - OMV_2026008786 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning met 14 sociale appartementen en fietsenberging (ook voor buurtbewoners) na afbraak van een bestaande buurtfietsenberging + de exploitatie van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Breendonkstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026008786

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_BREEN_P_N_3.pdf	Ark/K/+Lc4+l5Ht1jIACXw==
BA_BREEN_G_N_1.pdf	5PWjBiMYEuBr0ypRDB46Aw==
BA_BREEN_G_N_2.pdf	jbsJwuvL1/e7LadbvqdD+Q==
BA_BREEN_G_N_3.pdf	tYT4iCtwlV6ERsi7kljGg==
BA_BREEN_G_N_4.pdf	Ff8Q1ucDLzgsNBuOglfDLQ==
BA_BREEN_I_B.pdf	vhtTAUJo1XAPpbYRUbab7g==
BA_BREEN_I_N.pdf	VIQEWIk7+iG64Mf+zObmOA==
BA_BREEN_L_N.pdf	zbLOWMT2AoBJD0p5CqMANg==
BA_BREEN_P_N_1.pdf	t894yVCfk/gSqL6bSyez5A==
BA_BREEN_P_N_2.pdf	9Xj/ZmQ2m6oVot+6K+0zDA==
BA_BREEN_P_N_4.pdf	0y6CxkolF1oGVUIViY3sGQ==
BA_BREEN_P_N_5.pdf	nV1wH7ZV2AcnCuyKPaBwdw==
BA_BREEN_P_N_6.pdf	cCyFxyTYx24zvE/6BR8hvog==
BA_BREEN_S_N_1.pdf	cVj+UFCTV5wRAtz3EKR2kg==
BA_BREEN_S_N_2.pdf	3YhLC8PwnQolkXYOpOzmrQ==
BA_BREEN_T_B_1.pdf	HgFJPhoMpwGZaaarR0aAw==
BA_BREEN_T_B_2.pdf	6i9GY2ydHquzKDBzEe8S/w==
BA_BREEN_T_N_1.pdf	xfgzPt6stsJ2FyxuwyUzzA==
BA_BREEN_T_N_2.pdf	5QAobrSJfc0YACAsq7MvbQ==
BA_FIETS_G_N_10.pdf	8o23sQ4mDOPjz4xRi2cnBw==
BA_FIETS_G_N_9.pdf	NQFCAdydgH+WgGi9up36ew==
BA_TUINHUIS_G_N_5.pdf	Z5QI5q53/vUD5xO1kVm/hg==
BA_TUINHUIS_G_N_6.pdf	DM8ZuvJnRKgqrywxeKHD4w==
BA_TUINHUIS_G_N_7.pdf	pSHlk4WonKlxGy7IG32Ew==
BA_TUINHUIS_G_N_8.pdf	xCi7VJ6T0McnKF22pjxVQg==