



2026_CBS_07551 OMV_2026047317 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een overdekte fietsenstalling, het isoleren van de achtergevel, het heraanleggen van verhardingen en het vernieuwen van de riolering en de exploitatie van een warmtepomp - zonder openbaar onderzoek - Zonnebloemstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

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_2026047317) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juli 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van een overdekte fietsenstalling, het isoleren van de achtergevel, het heraanleggen van verhardingen en het vernieuwen van de riolering en de exploitatie van een warmtepomp
- Adres: Zonnebloemstraat 12-42, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 571V3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 juli 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van ca. 740,65 m² bevindt zich in de Zonnebloemstraat in de wijk Brugse Poort-Rooigem. De Zonnebloemstraat werd aangelegd in 1903 en verbindt het Biezenstuk met het Fonteinplein. De straat wordt gekenmerkt door een dichtbebouwd stedelijk woonweefsel, hoofdzakelijk bestaande uit arbeiderswoningen en kleine burgerhuizen met 2 tot 3 bouwlagen. De omgeving beschikt over een goed voorzieningenniveau met winkels, diensten en openbaar vervoer op wandelafstand.

Op het perceel bevindt zich een sociale meergezinswoning die werd opgericht in 1912-1913 in opdracht van de Gentsche Maatschappij der Werkerswoningen naar ontwerp van stadsarchitect Karel Van Rysselberghe. De bebouwing is geïntegreerd in de gesloten straatwand en sluit qua schaal, typologie en architecturale uitwerking aan bij het historische karakter van de straat en de omliggende woonomgeving.

Het gebouw maakt deel uit van de markante gevelwand en vormt een representatief voorbeeld van de vooroorlogse stedelijke initiatieven inzake sociale huisvesting. De architectuur is identiek aan de sociale woningbouwprojecten aan de Rooigemlaan en het Biezenstuk.

Het gebouw werd gerenoveerd in de jaren negentig en omvat vandaag 16 woonentiteiten, bestaande uit 4 appartementen met twee slaapkamers op het gelijkvloers en 12 appartementen met één slaapkamer op de bovenliggende verdiepingen. Aan de straatzijde bevinden zich vijf toegangsdeuren naar de woonentiteiten. Via een zesde deuropening in het overdekte portaal aan de linkerkant wordt toegang verleend tot de gemeenschappelijke functies, waaronder de tellerlokalen, het afvallokaal en de gemeenschappelijke tuin.

De gedeelde private buitenruimte heeft een oppervlakte van 345,76 m² waarvan 266,66 m² natuurlijk groen en onverhard is aangelegd.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een bestaand meergezinsgebouw met 16 wooneenheden en omvat verschillende ingrepen aan het gebouw en de gemeenschappelijke buitenruimte:

1/ In de gemeenschappelijke tuinzone aan de achterzijde van het gebouw wordt een overdekte fietsenberging opgericht. De fietsenstalling wordt ingeplant binnen de bestaande collectieve buitenruimte, ter hoogte van de linker zijperceelsgrens en biedt plaats aan 20 fietsen. De constructie wordt uitgevoerd als een open overkapping in prefabbeton. De fietsenberging heeft een breedte van 4,19 m en een maximale diepte van 11,53 m. De bouwhoogte bedraagt 3,12 m ten opzichte van het maaiveld.

2/ Daarnaast wordt de buitenaanleg gedeeltelijk heringericht. Hierbij worden bestaande niet-overdekte lage constructies en verhardingen aangepast en opnieuw aangelegd in functie van de nieuwe inrichting van de gemeenschappelijke tuinzone, de fietsenberging en de verharde zone voor de warmtepomp. Er rest een natuurlijk groene en onverharde oppervlakte van 233,20 m².

3/ Aan de achtergevel van het gebouw wordt een energetische na-isolatie aangebracht langs de buitenzijde. De gevel wordt daarbij afgewerkt met vezelcement sidings in twee complementaire beige- tot lichtbruine tinten. Ter hoogte van het maaiveld wordt een plint in blauwe hardsteen voorzien. In functie van het onderhoud van het dak wordt tegen de achtergevel eveneens een afgesloten kooiladder geplaatst.

4/ Verder omvat de aanvraag de vernieuwing van het rioleringsstelsel en de bovengrondse hemelwaterafvoer. Deze werken worden opgenomen in het kader van de toepassing van de geldende hemelwaterverordening. (Zie 5. Waterparagraaf).

Tot slot worden brandweerplannen opgemaakt voor de evacuatie vanuit de nieuwe fietsenberging en wordt een brandpreventieadvies gevraagd voor het bestaande meergezinsgebouw.

De aanvraag heeft aldus betrekking op de oprichting van een fietsenberging, de heraanleg van delen van de buitenruimte, de energetische opwaardering van de achtergevel en de aanpassing van de riolerings- en hemelwaterinfrastructuur.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De exploitatie van een warmtepomp.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Plaatsen van een lucht-water warmtepomp (type monoblock) met een maximaal vermogen van 41 kW. klasse 3 Nieuw	41 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 27/08/1996 werd een vergunning afgeleverd voor renovatie van sociale appartementen. (1996/433).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 augustus 2026 onder ref. 077802-001/PV/2026:

Besluit: GUNSTIG, mits naleving van bovenstaande voorwaarden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De aanvraag omvat de oprichting van een overdekte fietsenberging, de heraanleg van verhardingen en de vernieuwing van de hemelwater- en rioleringsinfrastructuur.

Het afwaterende dakoppervlak van de meergezinswoning bedraagt 414,81 m². Het hemelwater afkomstig van dit dak wordt opgevangen in drie hemelwaterputten met een gezamenlijk volume van 42.500 liter. De fietsenberging en de nieuw aangelegde verhardingen wateren af op eigen terrein.

De hemelwaterputten worden aangesloten op een systeem voor hemelwaterhergebruik. Het opgevangen hemelwater wordt aangewend voor 8 toiletten, 8 wasmachines, 4 buitenkraantjes en een bijkomend aftappunt in het gemeenschappelijk afvallokaal voor poets- en onderhoudswerken. Hiermee wordt voorzien in een structureel hergebruik van het opgevangen hemelwater overeenkomstig de doelstellingen van de verordening.

Het overtollige hemelwater wordt afgevoerd naar een bovengrondse infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening beschikt over:

- een infiltratieoppervlakte van 21,55 m²;
- een infiltratievolume van 6,754 m³ (6.754 liter).

Volgens de ingediende berekeningsnota bedraagt de minimaal vereiste infiltratieoppervlakte 15,41 m² en het minimaal vereiste infiltratievolume 6.357 liter. De voorziene infiltratievoorziening beschikt bijgevolg zowel over een grotere infiltratieoppervlakte als over een groter infiltratievolume dan vereist.

Daarnaast wordt het hemelwater afkomstig van de fietsenberging en van de nieuwe verhardingen niet aangesloten op de riolering maar geïnfiltreerd op eigen terrein, conform het principe van maximaal vasthouden en lokaal verwerken van hemelwater.

Conclusie

Uit de voorgelegde plannen en gegevens blijkt dat een hemelwaterput met hemelwaterhergebruik wordt voorzien en dat het overtollige hemelwater wordt verwerkt via een voldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

- Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.
- De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de oprichting van een overdekte fietsenberging, de heraanleg van delen van de gemeenschappelijke buitenruimte, de na-isolatie van de achtergevel en de bijhorende aanpassingen aan de hemelwater- en rioleringsinfrastructuur van een bestaand meergezinsgebouw met 16 wooneenheden.

De voorziene fietsenberging wordt ingeplant in de gemeenschappelijke tuinzone achter het gebouw. Gelet op de omvang van het perceel en de beschikbare collectieve buitenruimte blijft de impact van de constructie op de open ruimte beperkt. De fietsenberging wordt uitgevoerd als een open constructie in prefabbeton met een beperkte bouwhoogte. Door haar vormgeving en positionering blijft de leesbaarheid van de gemeenschappelijke buitenruimte behouden. Het voorzien van voldoende fietsinfrastructuur sluit aan bij de hedendaagse mobiliteitsbehoeften van een residentiële ontwikkeling van deze omvang. De inrichting draagt bij tot een ordelijk gebruik van het perceel en voorkomt dat fietsen verspreid worden gestald binnen de gemeenschappelijke tuinzone of ter hoogte van de gebouwtoegangen.

Bij de inrichting van het perceel wordt **de noodzakelijke verharding** beperkt tot hetgeen functioneel vereist is voor de ontsluiting van het gebouw, de bereikbaarheid van de fietsenberging en de toegang tot de gemeenschappelijke voorzieningen. Daarnaast wordt ter hoogte van de gelijkvloerse woonentiteiten een beperkt functioneel terras voorzien, dat het gebruikscomfort van deze wooneenheden verhoogt en een directe relatie met de buitenruimte mogelijk maakt. De totale verharde oppervlakte blijft evenwel beperkt en staat in verhouding tot de ruime onverharde buitenruimte die op het perceel behouden blijft. De resterende buitenruimte wordt op een kwalitatieve, gebruiksvriendelijke en groen ingerichte wijze aangelegd, waarbij de bestaande tuinfunctie wordt versterkt. Hierdoor blijven het groene karakter, de infiltratiemogelijkheden en de verblijfskwaliteit van de gemeenschappelijke buitenruimte behouden. Gelet op de beperkte omvang van de verhardingen en de functionele noodzaak ervan, wordt de inrichting als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

Daarnaast omvat de aanvraag **de energetische na-isolatie van de achtergevel**. Deze ingreep draagt bij tot de verduurzaming van het bestaande gebouwenpatrimonium. De gevel wordt afgewerkt met een hedendaagse en duurzame gevelbekleding in lichte, onderling afgestemde tinten. Aangezien de werken zich uitsluitend situeren aan de achterzijde van het gebouw, hebben zij geen impact op het straatbeeld of op de architecturale verschijningsvorm van de voorgevel.

Ook de **vernieuwing van de rioleringsinfrastructuur en de aanleg van een hemelwatersysteem** met hemelwaterhergebruik en infiltratievoorziening dragen bij tot een kwaliteitsvolle en toekomstgerichte inrichting van het perceel. Hiermee wordt ingezet op een duurzaam waterbeheer en een efficiënt gebruik van beschikbare waterbronnen.

De aangevraagde werken wijzigen de woonfunctie van het perceel niet. De ingrepen zijn afgestemd op het bestaande gebruik van de site en leiden niet tot een onevenredige ruimtelijke impact op de omliggende percelen of de woonomgeving.

Gelet op de aard, schaal en inplanting van de voorgestelde werken, de beperkte en functioneel verantwoorde bijkomende verharding, het behoud van een kwalitatieve groene buitenruimte,

de energetische opwaardering van het gebouw en de duurzame aanpak van het hemelwaterbeheer, kan worden geconcludeerd dat de aanvraag verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

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

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

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) Plaatsen van een lucht-water warmtepomp (type monoblock) met een maximaal vermogen van 41 kW. klasse 3 Nieuw	41 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_2026047317 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:**Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een overdekte fietsenstalling, het isoleren van de achtergevel, het heraanleggen van verhardingen en het vernieuwen van de riolering en de exploitatie van een warmtepomp aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Zonnebloemstraat 12-42, 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 Site Zonnebloem met inrichtingsnummer 20260602-0052 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) Plaatsen van een lucht-water warmtepomp (type monoblock) met een maximaal vermogen van 41 kW. Nieuw	41 kW

Artikel 2:**Legt volgende voorwaarden op:**

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 Milieunavigators, 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.

Voorwaarden uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden -zie advies van 10 augustus 2026.

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.

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

Privéwaterafvoer:

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

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-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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>).

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar

gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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_07551 - OMV_2026047317 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een overdekte fietsenstalling, het isoleren van de achtergevel, het heraanleggen van verhardingen en het vernieuwen van de riolering en de exploitatie van een warmtepomp - zonder openbaar onderzoek - Zonnebloemstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026047317

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_MEERGEZINSWONING_G_N_RG_23.26Z.pdf	/X8zXooDNm/vS3WchZCRxQ==
BA_MEERGEZINSWONING_L_B_00_23.26Z.pdf	k8J29TXZRjqFMMr0lw+CLw==
BA_MEERGEZINSWONING_L_N_00_23.26Z.pdf	ExgcLSjLEkWkn4N6V2UGZg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_01_23.26Z.pdf	ij3xQN0GOsphqNewgkiSfA==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_00_23.26Z.pdf	1l+QV1b5sHRhuvVkiEPEeg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_01_23.26Z.pdf	aazArtsAli8ADkQGBi+qIA==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_02_23.26Z.pdf	66gTlifZUp9TYXXfH2jAAQ==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_03_23.26Z.pdf	Ge5UesWkx1jDr59s9+8M0A==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_01_23.26Z.pdf	uTLeUzqFXZ8XOf4Tm0Tn3w==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_00_23.26Z.pdf	7GQms2PHfaXoVQjSBMBR5A==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_01_23.26Z.pdf	JqGheyzobllVqeJtyO4t1w==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_02_23.26Z.pdf	iNjzoHwsdzoHjchXtnvMrA==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_03_23.26Z.pdf	9/Zj45bKudMvNct3xyye0A==
BA_MEERGEZINSWONING_S_B_AA_23.26Z.pdf	ftEB75cb/jV6wt8sgbKORw==

BA_MEERGEZINSWONING_S_N_AA_23.26Z.pdf	K1EbJEXinmMIcHkO5s262g==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_BB_23.26Z.pdf	GmoTjJHfH+VTgrUB6pvNWw==
BA_PROJECT_D_N_00_23.26Z.pdf	a43G8Hs5sjcED+1BNtIPFw==
BA_PROJECT_G_B_AG_23.26Z.pdf	fy5qMYBEkcUcVt8JAx+EhA==
BA_PROJECT_G_B_RG_23.26Z.pdf	BSQhP+/c5SWPyAttiAvZHA==
BA_PROJECT_G_N_AG_23.26Z.pdf	4rabKi7dYCreyBa/qQwoMQ==
BA_PROJECT_I_B_00_23.26Z.pdf	j47iA/KbSfeD00oNPnD+wQ==
BA_PROJECT_I_N_00_23.26Z.pdf	XGmX/NA0Hff0ZPA7M4DXrg==
BA_PROJECT_T_B_00_23.26Z.pdf	JSxYpScBlFio7VyuyeAm7Q==
BA_PROJECT_T_N_00_23.26Z.pdf	pRuhRPYjk74qOGscHDyLjw==