



2026_CBS_08428 OMV_2026058747 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 schakelwoningen na afbraak van garages en exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Doornzelestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

BROOK'S BV met als contactadres Doornzelestraat 28, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026058747) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 juli 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van 3 schakelwoningen na afbraak van garages en exploiteren van warmtepompen
- Adres: Doornzelestraat 28, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2427E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 oktober 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Doornzelestraat in de wijk 'Sluizeken – Tolhuis – Ham'.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing en de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen.

De omliggende panden zijn overwegend ingevuld met de functie wonen, aan de overzijde van de straat zijn wel een overheidsgebouw (asiel- en vluchtelingenbeleid) en een handelszaak (wagens) aanwezig.

Morfologie perceel en bebouwing

* Type bebouwing omgeving: Rijbebouwing.

* Afmetingen perceel: Oppervlakte: ca. 966 m². Straatbreedte: 21,40 m.

* Functie/Volumes van bebouwing:

Rechts: een woongebouw van 9,40 m breed, het hoofdgebouw telt 2 hoge bouwlagen met mansardedak en de achterliggende aanbouwen reikten tot een diepte van +/- 20,8 m.

Links: een muur van 1 bouwlaag hoog aan de straat, er achter tegen de linker scheidingsmuur: een reeks van gelijkvloerse garages/bergingen tot op een diepte van +/-26,5 m.

Centraal: de toegangsweg.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma en typologie bebouwing

1/ Het opdelen van het perceel (kadastraal nr. 2427/00E00) in 2 delen. Er wordt geen verkavelingsvergunning aangevraagd.

- Rechterdeel: de grond met de bestaande burgerwoning en achterliggende tuin (265 m²), met een breedte van 9,40 m.

- Linkerdeel: de grond met de garages/bergingen (701 m²). Deze worden volledig gesloopt. Op dit deel wordt een nieuwbouw opgericht met 3 geschakelde eengezinswoningen, op een bebouwde oppervlakte van 160 m².

De bruto-oppervlakte van de geschakelde woningen tellen 118,0 m² (gelijkvloerse woning met 3 slaapkamers), 126,0 m² (woning 1^e verdieping met 3 slaapkamers) en 190,1 m² (woning in duplex op 2^e en 3^e verdieping met 3 slaapkamers).

De nieuwbouw voorziet een onderdoorgang naar de achterzijde van het pand.

Alle geschakelde woningen hebben een eigen trappenhal en toegang die uitgaat op de overdekte doorgang.

Via de onderdoorgang bereiken de bewoners een verharde zone met open fietsenstalling voor

12 fietsen. Deze onderdoorgang geeft eveneens toegang tot de grote gemeenschappelijke tuin.

Inplanting / Diepte / Volumes

* Het hoofdgebouw wordt opgericht op de rooilijn, heeft een straatlengte van 11,95 m en vormt een aansluiting tussen de 2 wachtgevels van de woningen met huisnummers 28 en 18.

Het hoofdgebouw heeft een diepte van 8,95 m, telt 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9,96 m boven het trottoirpeil. Op de 2^e verdieping is aan de linkerkant een terras achter de rooilijn voorzien.

Tot slot wordt een achteruitspringende 3^e verdieping, op 2,70 m achter de rooilijn en met een kroonlijsthoogte van 13,24 m gepland.

* De aanbouwen situeren zich aan de linkerkant:

Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt links een aanbouw met een diepte van 17,78 m, een breedte van eerst 6,38 m, dan 4,88 m voorzien. De kroonlijsthoogte meet 3,51 m.

Op de 1^e verdieping wordt een aanbouw voorzien die reikt tot een diepte van 11,95 m, met een breedte van 6,73 m. De kroonlijsthoogte meet 3,51 m.

* Alle volumes zijn afgedekt met een platte daken. Het platte dak aansluitend op de 2^e verdieping en een deel van het platte dak aansluitend bij de 1^e verdieping worden als dakterras ingericht.

* Achter het perceel met de woning Doornzelestraat 28 worden 3 warmtepompen geplaatst op een afstand van 0,30 m van deze achterste perceelgrens en op 6,37 m van hun aanbouw.

Straatgevel

In de voorgevel wordt volgende uitsprong voor de rooilijn (zie plan Snede CC) :

De straatgevel voorziet een open onderdoorgang met een breedte van 2,20 m, die intern – voor de 3 toegangen naar het woonunits- kan worden afgesloten met een goed doorzichtige hekken.

Als gevelmateriaal wordt greige gevelsteen gebruikt, onderaan een plint van 0,91 m hoog, in greige beton. Het schrijnwerk, alle spijltjesbalustraden en het hekken wordt uitgevoerd in donkergrijs aluminium.

Wijzigen profielen op perceelsgrenzen

Rechter scheidingsmuur:

* De teruggetrokken 4^e bouwlaag springt vooraan en achteraan met driehoekige vlakken uit ten opzichte van het aanpalende hellende dak, het gaat respectievelijk om oppervlakten van 0,3 m² en 9,2 m². De achtergevel van het hoofdgebouw houdt hierbij dezelfde diepte aan als deze van de rechter buur.

Linker scheidingsmuur:

* De teruggetrokken 4^e bouwlaag springt vooraan en achteraan met driehoekige vlakken uit ten opzichte van het aanpalende hellende dak, het gaat respectievelijk om oppervlakten van 2,3 m² en 1,2 m².

Achterste scheidingsmuur:

Geen aanpassingen voorzien.

Aanpassingen rioleringswerken en hemelwatertoets

Gedeeltelijke/volledige heraanleg, met volgende eigenschappen:

- Een gescheiden rioleringsstelsel.
- De aanleg van een septische put (4200 L), een hemelwaterput (7500 L) en een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 12,6 m²; inhoud: 2346 L).
- De aanleg van een groendak (41,5 m², met buffervolume 50 L/m²).
- De hemelwater op de verhardingen infiltreert ter plaatse in de bodem.

Heraanleg buitenruimte / Groenaanplantingen

De groene zone op het perceel zal 491 m² bedragen (dit is 51% van het perceel), hierbij worden een 10-tal bomen aangeplant.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd: 3 warmtepompen

Deze 3 warmtepompen worden geplaatst achter het perceel Doornzelestraat 28 op een afstand van 0,30 m van deze achterste perceelgrens en op 6,37 m van hun aanbouw.

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 warmtepompen met een maximaal vermogen van 5kW klasse 3 Nieuw	15 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 15/07/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenverbouwingswerken op de benedenverdieping (Litt. D-8-63).
- Op 23/12/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 4 woonhuizen (KW D-33-63).
- Op 24/08/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 3 appartementen en 3 garages (Litt. D-12-64).
- Op 19/04/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het kappen van bomen en de aanleg van een nieuwe tuin met streekeigen beplanting (2017/08291).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 september 2026:
Besluit:
VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.
Bijzondere aandachtspunten:
De voorwaarden opgenomen in de beslissing van de afwijkingscommissie moeten nageleefd worden (detectie in woning 2 en 3; huissprinkler in woning 3).
- **Geen tijdig advies van Fluvius.** De adviesvraag is verstuurd op 19 augustus 2026. Op 22 september 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.
Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:***

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

- tot op een hoogte van 2,20 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- van 2,20 m tot 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 cm en niet-constructieve elementen maximaal 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*

- van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 cm en niet-constructieve elementen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn.
- vanaf een hoogte van 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Het ontwerp voorziet een uitsprong in baksteen aan het terras op de eerste verdieping (snece CC) welke te ver – ongeveer 25 cm - uitspringt voor de rooilijn.

*Dit moet worden aangepast onder volgende **bijzondere voorwaarde**:*

Het betreffende constructieve onderdeel mag maximaal 10 cm uitspringen voor de rooilijn.

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 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.

4.5. Archeologienota

Voor het betreffende project is een archeologienota vereist.

Er werd een kopie van deze nota toegevoegd aan deze omgevingsaanvraag.

De melding van de archeologienota (ID 36598) werd op 5/5/2026 overgemaakt aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Er werd op 13/05/2026 onder voorwaarden akte genomen van deze nota door het agentschap roerend Erfgoed (art. 5.4.9 art. 5.4.13 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013):

Link naar nota: URI: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/36598>

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 13/5/2026 (met referentienummer 2021C108) moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename (zie referentienummer 2021E149) en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Na de uitvoering ervan moet van een nieuwe nota akte genomen worden. De maatregelen in de nota (proefsleuven en moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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

Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- Niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- *Gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.*
- Niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel deels bebouwd, alle bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt nieuwbouw opgericht.

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.

Groendak

De bouwheer voorziet de aanleg van 41,5 m² als groendak, met een buffercapaciteit van 50 L/m². De groendaken worden rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening. -> De aanleg van een groendak heeft een gunstig effect op de waterhuishouding en de natuurwaarden van het perceel en zijn omgeving.

verhardingen

De verhardingen worden aangelegd met waterdoorlatende klinkers, en het hemelwater infiltreert in de bodem van de tuin.

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.

Hemelwaterput

Het ontwerp voorziet een nieuwbouw, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 110 m².

Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 L.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het

hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

Gezien de hemelwaterput wordt aangesloten op een pompinstallatie en 3 aangesloten woonunits aangesloten zijn, is de in rekening te brengen oppervlakte 65,6 m².

De infiltratievoorziening moet voldoen aan volgende bepalingen:

** De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening*

** Vereiste infiltratieoppervlakte bedraagt minstens 5,3 m² (8% van 65,6 m²)*

** Vereiste buffervolume bedraagt minstens 2165 L (33 L/m² X 65,6 m²)*

-> Het ontwerp voorziet een infiltratievoorziening, met een infiltratieoppervlakte van 12,6 m² en een inhoud van 1.173 L. Deze inhoud voldoet aan de vereisten.

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

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

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

Ligging en biologische waarderingskaart

* De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied.

* De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park.

* De aanvraag is opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart en ligt binnen de zone 'zorgplicht'.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Groen:

* In de bestaande tuin staan geen bomen. De aanvraag voorziet een heraanleg van de tuin, met de aanplanting van een 10-tal bomen (hoogstammige en laagstammig). Hierdoor zal de ecologische waarde van de tuin aanmerkelijk verhogen.

-> De aanplanting/behoud van minstens 5 hoogstammige bomen wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Dieren:

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 na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Stikstof:

* Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing:

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

Conclusie

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

-> *Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.*

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 MER-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.

Als **opmerking** wordt meegegeven met betrekking tot **stofemissies**:

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Opdelen van de grond in 2 delen

Gezien er geen verkavelingsvergunning wordt aangevraagd, wordt er gesteld dat de eigenaar het project realiseert en eventueel dan pas afzonderlijk verkoopt.

Dit wordt opgenomen bij de **bijzondere voorwaarden**.

Slopen van de bestaande bebouwing

Deze bestaande bergingen en garage hebben geen erfgoedwaarde. Bijgevolg zijn er geen bezwaren voor het slopen ervan.

Opmerking: Er dient rekening te worden gehouden met in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen die beschermd werden in het Vlaamse Gewest.

Oprichten van 3 geschakelde eengezinswoningen

De aanvraag voorziet het oprichten van 3 geschakelde eengezinswoningen.

Deze opdeling naar 3 geschakelde eengezinswoningen wordt gunstig geadviseerd door:

- 1/ De bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (zie punt 4.1).
- 2/ De bepalingen van het algemene bouwreglement (zie punt 4.8)
- 3/ De woningtypetoets, met volgende argumenten
 - de omvang van de 3 geschakelde eengezinswoningen (allen boven de 100 m², met 3 slaapkamers),
 - het gemeenschappelijk gebruik van de grote tuin, met elk een eigen private buitenruimte,

- de bebouwing aan de betreffende straatzijde wel hoofdzakelijk eengezinswoningen zijn, kunnen we oordelen dat deze woontypologie met 3 grote geschakelde eengezinswoning (in plaats van anders 2 eengezinswoningen) wel aanvaardbaar is.

-> De 3 geschakelde eengezinswoningen voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, hebben een goede binnenindeling, dagverlichting en een vlotte bereikbaarheid vanaf de openbare weg. Ook de toegang tot de gemeenschappelijke fietsenbergingen en tuin zijn ook voorzien.

Inplanting / Bouwvolumes / Bouwdiepte

Hoofdgebouw

De nieuwe bouwhoogte van het hoofdgebouw telt 3 bouwlagen met normale bouwhoogten en met plat dak. Daarboven komt een 4^e teruggetrokken bouwlaag, eveneens met plat dak.

De bouwdiepte van 8,94 m² past binnen de bouwdiepten van de aanpalende hoofdgebouwen (links dezelfde bouwdiepte, links is dieper).

De dakverdieping deels wel hoger dan de 2 aanpalende hellende daken, maar gezien de bouwdiepte beperkt blijft en de gelet op de oriëntatie, kunnen we stellen dat de uitsprong voldoende beperkt blijft waardoor hij niet storend wordt vanaf de straatzijde en geen storende effecten heeft op de aanpalende percelen.

-> Het hoofdvolume kadert voldoende binnen de 2 aanpalende hoofdgebouwen.

Aanbouw 1^e verdieping, inclusief dakterras

Op de 1^e verdieping wordt aan de linkerzijde een aanbouw voorzien tot 11,95 m met een dakterras tot 15 m. Deze aanbouw en het dakterras bevinden zich binnen de contouren van de linkeraanpalende bebouwing en op voldoende afstand (4,57 m) van de rechter zijperceelsgrens.

-> De aanbouw van de 1^e verdieping zal geen ruimtelijke hinder of storende effecten (nemen van zichten) hebben ten aanzien van de 2 zijdelingse burenen.

Gelijkvloerse aanbouw

De bouwdiepte van de gelijkvloerse aanbouw bedraagt 17,78 m, Gelet op de grote perceelsdiepte is dit een aanvaardbare bouwdiepte, die absoluut voldoende ruimte vrijhoudt voor een grote buitenruimte.

De bouwhoogte bedraagt 3,51 m boven het trottoirpeil en wordt eveneens beschouwd als een normaal toegepaste bouwhoogte voor een gelijkvloerse bouwlaag.

-> De gelijkvloerse bouwlaag heeft aanvaardbare afmetingen.

De profielen van de linker- en de rechter scheidingsmuur

Deze moeten voor het oprichten van het nieuwe aanbouwen worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen de aanvaardbare normen.

De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

De aanpalende percelen worden niet te sterk ingebouwd, hierdoor zullen de burenen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren.

De nieuwe bouwvolumes worden positief beoordeeld ten opzichte van het eigen perceel en hebben geen onaanvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.

Straatgevel

De uitsprong in baksteen aan het terras op de eerste verdieping (snede CC) springt te ver - ongeveer 25 cm - uit en is aan te passen aan volgende **bijzondere voorwaarde:**
Het betreffende constructieve onderdeel mag maximaal 10 cm uitspringen voor de rooilijn.

Mits aan de voorwaarde is voldaan; kunnen we stellen dat de voorgevel op een kwalitatieve manier wordt afgewerkt en dat deze zich integreert in het straatbeeld. Er wordt met 3 bouwlagen en een voldoende achteruitspringende 4 bouwlaag op een ruimtelijk verantwoorde manier aangesloten op de aanpalende bebouwingen.
De ingreep heeft geen nadelige impact op het straatbeeld, maar zorgt net voor een afwerking van deze straatgevel.

Mobiliteit

Fietsenstallingen

Ondanks het feit dat het aantal woning ligt onder de drempel van 5 woning voor het plaatsen van een fietsenstalling, voorzien de bouwheren alsnog een open fietsenstalling voor 12 fietsen, dit komt met 4 fietsen per woonunit. Dit wordt positief beoordeeld.

Autoparkeerplaatsen

Het plaatsen van autoparkeerplaatsen is verboden. De plannen zijn conform met deze norm.

Oprit

De bestaande oprit voor wagens zal worden uitgedolven.

Bij de nieuwe onderdoorgang zal voor de fietsen geen nieuwe verlaging in de trottoirzone worden toegelaten.

Buitenruimte en verharding

Het ontwerp voorziet een ontharding en de aanleg van een collectieve binnentuin met de aanleg/behoud van voldoende hoogstammige bomen.

De toename aan groene oppervlakte is gunstig te aanzien van de hemelwatertoets.

De vergroening draagt ook bij aan een grotere biodiversiteit in de stad. De groene zone leidt ook tot een bijkomende verluchting van het binnengebied en heeft een positief invloed op het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Bijzondere voorwaarde: Minstens 5 hoogstammige bomen zijn te voorzien of te behouden, dit aangevuld met bijkomende laagstammige bomen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten: 3 warmtepompen

Er moet steeds voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

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

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 warmtepompen met een maximaal vermogen van 5kW klasse 3 Nieuw	15 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_2026058747_Lijst 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 3 schakelwoningen na afbraak van garages en exploiteren van warmtepompen aan BROOK'S bv (O.N.:0427604011) gelegen te Doornzelestraat 28, 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 Doornzelestraat 2 - Warmtepompen met inrichtingsnummer 20260602-0038 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 warmtepompen met een maximaal vermogen van 5kW Nieuw	15 kW
-----------	--	-------

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandveiligheidsnormen

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 8 september 2026, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Archeologienota

Alle voorwaarden opgenomen in de archeologienota - waarvan akte genomen op 13/05/2026 door het agentschap roerend Erfgoed - dienen te worden uitgevoerd.

Link naar nota: URI: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/36598>

Hierbij dienen proefsleuven en proefputten te worden voorzien (zie referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/projectcodes/2021E149>).

Opdelen van de grond in 2 delen

Gezien er geen verkavelingsvergunning wordt aangevraagd, wordt er gesteld dat de eigenaar het project realiseert en eventueel dan pas afzonderlijk verkoopt.

Uitsprong voor de rooilijn 1^e verdieping

De uitsprong in baksteen aan het terras op de eerste verdieping (snede CC) springt te ver - ongeveer 25 cm – uit. Dit is niet aanvaardbaar en dient te worden aangepast:

Het betreffende constructieve onderdeel mag maximaal 10 cm uitspringen voor de rooilijn.

Groenaanleg

Bij de heraanleg van de tuin dienen minstens 5 hoogstammige bomen te worden behouden/aangelegd.

Bijkomend kunnen uiteraard nog laagstammige bomen worden 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 50 cm (onderkant buis).

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

Regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt, deze dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Afwatering van inpandige en uitpandige terrassen

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

Oprit

De bestaande oprit die voor dit perceel ligt is op te breken (zie ook opmerkingen), er wordt geen nieuwe oprit meer voorzien aangezien er enkel een fietsenstalling is.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Niveau openbaar domein

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

geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Constructieve uitsprong

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn.

Tussen 3 m en 4 m is dit 20 cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

De uitsprong in baksteen aan het terras op de eerste verdieping (snede CC) springt te ver uit en is aan te passen aan deze voorwaarde. Op deze hoogte van 2,61 m is de uitsprong te beperken tot maximaal 10 cm.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

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

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Sloop gebouwen / behoud wild levende 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 na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Beperking stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,

2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Technische bepalingen elektriciteit

Elektriciteit

De geschakelde woningen zijn aansluitbaar op het distributienet, 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>

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Distributiekabel

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

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan **de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be/publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de **verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer**.

Huisnummering

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

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

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten: Geluid warmtepompen

Er moet steeds 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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

 Elektronisch ondertekend op
12/10/2026 14:14:41 (GMT+02:00) door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op
12/10/2026 12:58:47 (GMT+02:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_08428 - OMV_2026058747 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van
3 schakelwoningen na afbraak van garages en exploiteren van warmtepompen - zonder
openbaar onderzoek - Doornzelestraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026058747

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_Doornzelestraat 2_T_N_2_Terreinprofiel 2 nieuw.pdf	r5jUErADAprQIKNRdWqbBw==
BA_Doornzelestraat 2_T_N_1_Terreinprofiel 1 nieuw.pdf	gFGFhk1msjdrEfqCDEVCSw==
BA_Doornzelestraat 2_T_B_2_Terreinprofiel 2 bestaand.pdf	EDBB/NtB0Zgc24if8e4bmw==
BA_Doornzelestraat 2_T_B_1_Terreinprofiel 1 bestaand.pdf	GbmNZwY/ONi0OvS/UHqMFw==
BA_Doornzelestraat 2_S_N_C_Snede CC'.pdf	qm0a+8Rxdcu1ZQk9n5a6ZQ==
BA_Doornzelestraat 2_S_N_B_Snede BB'.pdf	xZROVsJeNIS01V3GdPLwFQ==
BA_Doornzelestraat 2_S_N_A_Snede AA'.pdf	/3oUMW7tu0fz2gitfkTK8A==
BA_Doornzelestraat 2_P_N_6_Rioleringsplan.pdf	mgKGDzZ5POebTrbYKtGXWA==
BA_Doornzelestraat 2_P_N_5_Dakenplan.pdf	l4iCGjK3THiS6EpKL06FUQ==
BA_Doornzelestraat 2_P_N_4_Plan +3.pdf	KmKvDsJLHIGEWS+w1SlSg==
BA_Doornzelestraat 2_P_N_3_Plan +2.pdf	mKqsKOZMFCRzMk7cTfV89g==
BA_Doornzelestraat 2_P_N_2_Plan +1.pdf	mgRKHrLC56gi+5GCIWdxHQ==
BA_Doornzelestraat 2_P_N_1_Plan +0.pdf	PAc8ED3QSw8acF+P8R5c6w==
BA_Doornzelestraat 2_L_N_1_Legende.pdf	Mp0bz5LnL0rFBNS1AEhaKg==

BA_Doornezelestraat 2_I_N_2_Beplantingsplan nieuw-V2.pdf	02zrGlsCwNrMm6BHWNI2A==
BA_Doornezelestraat 2_I_N_1_Inplantingsplan nieuw-V2.pdf	JT+c/lwd9RS+ypZgppocQg==
BA_Doornezelestraat 2_I_B_1_Inplantingsplan bestaand-V2.pdf	6fWmYxwsi47Bj/shoz7JBQ==
BA_Doornezelestraat 2_G_N_4_Westgevel.pdf	wC/uyiPxNQ2VFXrbDmNDdg==
BA_Doornezelestraat 2_G_N_3_Zuidgevel.pdf	E56BNcPWsebnmi/SNdoCzw==
BA_Doornezelestraat 2_G_N_2_Oostgevel.pdf	9RVOgCyy3uKhZrhislQB+w==
BA_Doornezelestraat 2_G_N_1_Noordgevel.pdf	KuVAfEgVZizVrDzFbG4H8Q==
BA_Doornezelestraat 2_G_B_1_Noordgevel bestaand.pdf	NX3QRfY15DbQBJX7Eclbjg==
BA_Doornezelestraat 2_V_N_2_Visualistatie 2.pdf	3ub4B3CSce2BgH3i+pVRNQ==
BA_Doornezelestraat 2_V_N_1_Visualistatie 1.pdf	FJjWes5WFeAn6vb9z0iG7Q==