



Vergadering van 13 mei 2026

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

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

Beschrijving aanvraag:

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

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

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

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

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

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

De aanvraag bevat drie loten van grondoverdracht.

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

Procedure:

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

Resultaat : geen bezwaren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

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

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

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

Artikel 2:

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

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 12/01/2026, met kenmerk 5000118790) moeten nageleefd worden.

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

Inrichting openbaar domein

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

Artikel 3

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

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

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

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

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

