



2025_CBS_06846 OMV_2024162054 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 appartementen na het slopen van het bestaande gebouw - met openbaar onderzoek - Helsinkistraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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_2024162054) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 appartementen na het slopen van het bestaande gebouw
- Adres: Helsinkistraat 15-49, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 3619_, 3620_, 3621_ en 3634_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Op 7 april 2025 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 woonentiteiten na het slopen van de bestaande meergezinswoning langs de Helsinkistraat in de wijk 'Muide-Meulestede- Afrikalaan'.

De te slopen meergezinswoning telt 18 woonentiteiten.

Het hoofdgebouw heeft een totale voorgevelbreedte van 56,18m en een bouwdiepte van 9m. Het gebouw telt 3 bouwlagen en een hellend dak.

Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich over de volledige breedte van het hoofdgebouw **een tuinstrook** met een diepte van 9,78m tot max. 13,77m. (ca. 431m²).

Achter het hoofdgebouw met bijhorende tuinstrook bevindt zich aansluitend een **3-hoekig perceel met tuin** (388,68m²) **omrand door 19 tuinbergingen**.

1 van de tuinbergingen behoort toe aan de woning Leithstraat 26. Het 3-hoekig tuinperceel en de overige 18 tuinbergingen -met een totale nuttige oppervlakte van 126,92m²- behoren toe aan voorliggende meergezinswoning van Thuispunt Gent.

Rechts van het hoofdgebouw bevindt zich een **privaat pad**, ook eigendom van Thuispunt Gent. Dit pad werd door Thuispunt reeds opengesteld voor publiek gebruik. Momenteel wordt ook een overeenkomst opgemaakt tussen Thuispunt Gent en de Stad Gent met oog op het geven van een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op het pad.

Het tracé van dit pad situeert zich langs de rechter zijgevel van het hoofdgebouw, de tuinstrook, rechts van het 3-hoekig tuinperceel met tuinbergingen en loopt door tussen de linker zijgevel van de woning Leithstraat 28 en de tuin van de woning New- Orleansstraat 19. Zo ontsluit het pad zacht wegverkeer van de Helsinkistraat met de Leithstraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Het hoofdgebouw van de bestaande sociale meergezinswoning wordt gesloopt.

2/ Er wordt een nieuwe sociale meergezinswoning gebouwd met in totaal 17 woonentiteiten.

De nieuwe meergezinswoning bestaat uit **2 hoofdgebouwen**. Tussen de 2 hoofdgebouwen wordt een centrale **private doorsteek** naar het achterliggend 3-hoekig tuinperceel gerealiseerd. De doorsteek heeft een conische footprint met een breedte van ruim 5m thv de voorgevels en een breedte van 1,70m thv de achtergevels van de gebouwen. Thv de voorgevels wordt de centrale doorsteek afgesloten door een laag muurtje met een poortje. Het muurtje wordt gematerialiseerd in dezelfde parementsteen van de sokkel van de voorgevels. Thv het poortje worden de brievenbussen van de meergezinswoning voorzien. Vooraan in de private doorsteek wordt ook een nieuwe boom aangeplant.

- **Het eerste hoofdgebouw** wordt voorzien op de huidige voorbouwlijn in de straat, aansluitend op de linker zijperceelsgrens.

Dit gebouw heeft een gevelbreedte van 41,51m.

Het gebouw telt 3 bouwlagen, afgewerkt met een dakverdieping met hellend dak. Op het hoogste punt van de straat bedraagt de kroonlijsthoogte tov het trottoirpeil 9m67. Op het laagste punt 9m90. De nok bevindt zich 3,40m hoger dan de kroonlijst. De bouwdiepte op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping bedraagt 9m. De bouwdiepte op de 2^{de} verdieping bedraagt thv de linker zijperceelsgrens 9m. Op een afstand van 4,48m van de linker zijperceelsgrens krijgt het gebouw een bouwdiepte van 9,64m (de passerelle op deze verdieping kraagt 64cm uit voorbij het achtergevelvlak). Op de dakverdieping wordt de max. bouwdiepte van 9m hernomen.

Dit gebouw wordt als volgt ingericht:

Op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping worden 7 duplexwoningen voorzien. Elke woonentiteit heeft 3 slaapkamers en een eigen private tuin (41- 56m²).

Op de 2^{de} en 3^{de} verdieping worden 7 duplexwoningen voorzien. Elke woonentiteit heeft 2 slaapkamers en een eigen terras thv de voorgevel (3,76m²). Dit terras wordt half inpandig, half uitkragend voorzien thv de voorgevel (uitkraging van 64cm op een hoogte van 5,67m tov het trottoirpeil).

Omwille van de beperkte private buitenruimte wordt het 3-hoekig tuinperceel voorzien als gedeelde private tuin voor deze woonentiteiten.

Deze woningen worden ontsloten via lift en trap die beiden ingepland worden thv de centrale doorsteek tussen de 2 hoofdgebouwen. Een passerelle aan de achtergevel ontsluit elke voordeur met deze trap en lift.

- **Het tweede hoofdgebouw** wordt rechts van de nieuwe centrale private doorsteek voorzien. Dit gebouw volgt ook de huidige voorbouwlijn van de straat en sluit aan op de rechter zijperceelsgrens.

Het heeft een gevelbreedte van 9,45m en telt eveneens 3 bouwlagen en een dakverdieping met hellend dak. Op het hoogste punt van de straat bedraagt de kroonlijsthoogte tov het trottoirpeil 9m67. Op het laagste punt 9m90. De nok bevindt zich 3,40m hoger dan de kroonlijst.

De bouwdiepte bedraagt 9m.

De breedte van het pad blijft op min. 1,91m behouden. De rechter zijgevel behoudt zo voldoende afstand van de achterste perceelsgrens van de woning New Orleansstraat 1.

Dit gebouw wordt als volgt ingericht:

Op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping wordt telkens 1 woonentiteit met 1 slaapkamer voorzien. De gelijkvloerse woonentiteit heeft een privaat tuintje met een oppervlak van 17,39m². Dit tuintje ligt centraal tussen het rechts gelegen pad en de links gelegen private doorsteek. Daarom wordt deze tuin omrand met een laag muurtje (h: 1,12m tov het maaiveld) in dezelfde parementsteen als de buitengevels van de hoofdgebouwen.

De woonentiteit op de 1^{ste} verdieping heeft een inpandig terras thv de voorgevel (4,07m²).

Op de 2^{de} en 3^{de} verdieping wordt 1 duplexwoning voorzien. Deze woonentiteit heeft 3 slaapkamers en een eigen terras thv de voorgevel (4,02m²).

De woningen op de verdiepingen worden ontsloten via lift en trap die beiden ingepland worden thv de centrale doorsteek tussen de 2 hoofdgebouwen.

Omwille van de beperkte private buitenruimte van deze woonentiteiten wordt het 3-hoekig tuinperceel voorzien als gedeelde private tuin.

Materialisatie:

De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in een roodbruine parementsteen waarbij de vorm en het legverband een onderscheid maken tussen de plint en de verdiepingen.

Het aluminium buitenschrijnwerk krijgt een rode kleur.

Boven de voordeuren van de gelijkvloerse duplexen wordt op een hoogte van 2,27m tov het trottoirpeil, een uitkraging van 20cm in zichtbeton voorzien.

De valbeveiliging van de terrassen en de passerelle wordt in een groene kleur ontworpen.

Om privacy te verlenen worden de balustrades van de terrassen aan de voorgevel voorzien van geperforeerde aluminium platen die rond de spijlen geplooid worden (in wit en blauw).

De geveldraggers boven de ramen op de verdiepingen worden van een blauwe kleur voorzien.

De zijgevel thv de linker zijperceelsgrens wordt boven de linker aanpalende afgewerkt met een gevelpleister op harde isolatie met zinken randprofiel.

3/ De perceelsbrede tuinstrook achteraan aansluitend op de hoofdgebouwen wordt verdeeld in 8 private tuinen, 1 per gelijkvloerse woonentiteit van de nieuwe meergezinswoning.

Thv de doorsteek tussen de 2 hoofdgebouwen wordt een deel van de tuinstrook ingericht met een pad dat de doorsteek ontsluit met de private tuin op het achtergelegen 3-hoekig perceel. Ook het linker en rechter gelegen private tuintje krijgen zo ontsluiting op deze doorsteek.

4/ De 18 eigen tuinbergingen rondom de private tuin op het 3-hoekig perceel worden gerenoveerd en deels ingericht als fietsberging voor de bewoners van de nieuwe meergezinswoning.

De bestaande muuropeningen in deze tuinbergingen thv de tuinen van de woningen Leithstraat 20, 22 en 24 worden gedicht. Zo worden alle eigen bergingen enkel nog ontsloten via de private tuin op het 3-hoekig perceel. Verder worden de bestaande daken gerenoveerd en de toegangsdeuren vervangen. Waar de bergingen gebruikt worden voor het stallen van fietsen wordt de opening breder gemaakt om zo de toegang voldoende breed te maken.

7 gelijkvloerse woonentiteiten met private tuin worden via de tuin ontsloten met een eigen private fietsberging. Elke van deze bergingen biedt plaats aan 3 standaard fietsen (21 fietsstalplaatsen in totaal).

De fietsberging van de overige 10 woonentiteiten wordt ingericht in 4 bergingen en bieden samen opstalplaats voor 20 standaard fietsen.

Er worden in totaal dus 41 fietsparkeerplaatsen voor standaard fietsen voorzien.

Verder wordt er 1 berging voorbehouden voor Thuispunt Gent. Deze zal gebruikt worden als onderhoudslokaal. De resterende 6 bergingen worden ingericht als tuinberging voor de nieuwe meergezinswoning.

5/ Het 3-hoekig privaat tuinperceel wordt maximaal onthard. De centrale paadjes worden gesupprimeerd en enkel het paadje rondom de tuin, thv de bergingen, wordt behouden. Zo worden de fietsbergingen ontsloten met het pad en de openbare weg. De bestaande bomen worden behouden.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

3. ADMINISTRATIEVE LUS

Op 7 april 2025 werd een administratieve lus doorgevoerd omdat de aanplakking van het eerste openbaar onderzoek niet correct was verlopen. Er werd daarom een 2^{de} openbaar onderzoek georganiseerd.

De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 februari 2025 onder ref. 072411-003/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

2/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 juni 2025 onder ref. 500009347:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande 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>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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 Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MEULESTEDE, goedgekeurd op 17 augustus 2001, en is bestemd als bezettingspercentage, hellend dak, woonzone (gesloten bebouwing), zone voor koeren en tuinen en zone voor wegen met hoofdzakelijk verblijfsfunctie.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met deze voorschriften, volgende afwijkingen worden aangevraagd:

Het BPA laat een kroonlijsthoogte toe van maximaal 3 bouwlagen van 3m20 hoog. Dit betekent een maximale kroonlijsthoogte van 9m60 gemeten ten opzichte van het maaiveld op de rooilijn.

De straat helt licht. Op het hoogste punt van de straat bedraagt de kroonlijsthoogte tov het trottoirpeil 9m67. Op het laagste punt 9m90. De kroonlijsthoogte uit het BPA wordt dus met max. 30cm overschreden.

Overeenkomstig **artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is **aanvaardbaar** om volgende redenen:

De afwijking betreft slechts een overschrijding van de bouwhoogte van ca. 3%. De ophoging van 30cm is wel noodzakelijk om de slaapkamers onder het dak te laten voldoen aan de minimale oppervlakenormen voor sociale woningen, zoals opgelegd door de Vlaamse regelgeving. Deze extra hoogte draagt zo bij aan de functionele indeelbaarheid en woonkwaliteit van de woningen, zonder dat dit leidt tot een onevenredige impact op de omgeving. De verhoging van 30cm is immers visueel nauwelijks merkbaar, zeker in een straat met een licht hellend profiel. De architecturale integratie van het gebouw blijft behouden en de verhoging heeft geen storend effect op het straatbeeld of de ruimtelijke harmonie van de wijk.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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 terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 l per m² horizontale dakoppervlakte. Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 l er minimaal één woongelegenheden op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn.

Als de inhoud 4.000 l of 8.000 l bedraagt, moet je minstens één appartement aansluiten.

Als de inhoud 10.000 l of 12.000 l bedraagt, moet je minstens twee appartementen aansluiten.

Als de inhoud 15.000 l of 16.000 l bedraagt, moet je minstens drie appartementen aansluiten enzovoort.

In voorliggend project is het af te wateren dakoppervlakte van de nieuwe meergezinswoning 476,74m². Het minimaal volume van de hemelwaterput dient bijgevolg 47600L te zijn. Er worden 4 hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 50000L. Hierop worden 17 woonentiteiten aangesloten voor hergebruik. (toilet, wasmachine, tuin en eventuele dienstkransen voor poetsen)

De voorgestelde hemelwaterput is conform de voorschriften.

Infiltratievoorziening

Infiltratievoorzieningen worden bovengronds aangelegd.

Berekening afwaterende oppervlakte infiltratievoorziening:

- Dakoppervlakte zoals hierboven berekend: 476,74m²
- In mindering te brengen afwaterende oppervlakte

Bij een meergezinswoning mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 30 x het aantal wooneenheden die aangesloten zijn op een hemelwaterput:

$$30 \times 17 = 510\text{m}^2$$

Er dient bijgevolg geen infiltratie voorzien te worden voor het afwaterende oppervlak van het dak.

- Verhardingen:

De centrale doorsteek wordt grotendeels verhard aangelegd. Voor deze verharding (25,9m²) dient bovengrondse infiltratie voorzien te worden.

Dimensies infiltratievoorziening

Infiltratieoppervlakte: 8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte, hier 2m².

Buffervolume: minimaal 33 l/m² in rekening te brengen afwaterende oppervlakte, hier 854L.

Er wordt een infiltratievoorziening ingeplant met een buffervolume van 855L en een infiltratieoppervlakte van 2,1m².

De diepte van de infiltratievoorziening is 107cm.

De bodem van bovengrondse infiltratievoorzieningen mag meegerekend worden tot 50 cm. Indien dieper is dit afhankelijk van het ledigingsdebiet.

Infiltratie kan tot 50cm diepte en de diepte van de noodoverloop is max. 30cm onder het maaiveld.

Als de afwaterende opp $\geq 1.000\text{m}^2$, en de infiltratievoorziening dieper dan 50cm is, wordt in de vergunningsaanvraag aan de hand van een grondwaterpeilmeting en minstens drie infiltratieproeven aangetoond dat de wijze van aanleg verantwoord is.

Als de afwaterende opp $< 1.000\text{m}^2$ zijn proeven niet verplicht indien infiltratievoorziening dieper dan 50cm, maar dan mag het volume/oppervlak onder deze 50cm niet meegerekend worden.

De voorgestelde infiltratievoorziening is conform de voorschriften.

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project 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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Waardevol groen

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Sloop

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 als opmerking opgenomen.

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. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 maart 2025 tot en met 4 april 2025.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden 8 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een administratieve lus van 14 april 2025 tot en met 13 mei 2025.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt samengevat en besproken:

1/ Medegebruik van de private tuin en private bergingen van Thuispunt door omwonenden.

Enkele buurtbewoners konden tot op vandaag gebruik maken van de private bergingen op het 3-hoekig perceel. Dit gebruik werd zelfs bestendigd in een tijdelijk contract tussen Thuispunt Gent en deze buurtbewoners. Het contract werd in het verleden stilzwijgend verlengd, telkens met 1 jaar. Daarenboven hebben de buurtbewoners de private tuin op het 3-hoekig perceel van Thuispunt in de loop der jaren toegeëigend in gebruik.

Deze gebruikers stellen nu dat zij blijvend gebruik willen kunnen maken van zowel de bergingen als de private tuin. Ze stellen daar recht toe te hebben omwille van de termijn waarop ze van de bergingen en de tuin gebruik hebben mogen maken.

Bespreking: De footprint en organisatie van het huidig gebouwenensemble van Thuispunt Gent nodigen de huidige bewoners van de sociale meergezinswoning niet uit om gebruik te maken van de tuin en de bergingen op desbetreffend 3-hoekig perceel. Het is dan ook begrijpelijk dat Thuispunt de bergingen tijdelijk en in afwachting van een kwalitatiever ruimtegebruik heeft willen aanbieden aan buurtbewoners die hier om verzochten. Het extern gebruik van de centrale private tuin werd niet in een overeenkomst bestendigd, noch werd er toelating gevraagd of gegeven om deze private tuin te delen met omwonenden.

De footprint en de organisatie van de nieuwe sociale meergezinswoning nodigen de nieuwe huurders echter wel uit tot toe-eigening van de private gedeelde tuin. De nieuwe centrale doorsteek ontsluit de woningen nu immers rechtstreeks met deze tuin. De woonentiteiten gelegen op de verdiepingen van de nieuwe meergezinswoning hebben daarenboven een beperkt terras. **Het is dan ook noodzakelijk voor de woonkwaliteit van deze woonentiteiten dat naast het terras ook een -gedeelde-private tuin aan de huurders wordt aangeboden.**

Verder werd het **tijdelijk karakter** van het extern gebruik van de **bergingen bevestigd in de tijdelijkheid van het contract**. Er werden nooit erfdienstbaarheden gevestigd voor het gebruik door derden. Dit laat de Woonmaatschappij nu toe om de woonkwaliteit van de eigen huurders op het eigen terrein zoveel mogelijk te optimaliseren. Het belangrijk te onderlijnen dat het **gedoogd gebruik van privaat domein door derden geen aanleiding kan geven tot een gebruiksrecht**, ook niet op basis van historisch gebruik (burgerrechtelijke aangelegenheid).

Het is echter begrijpelijk dat omwonenden de stopzetting van dit tijdelijk toegestaan medegebruik van de bergingen en het niet langer toestaan van het extern gebruik van

de private tuin betreuren. In dergelijke dens stedelijke context is extra tuin en berging immers altijd welkom. Het kan evenwel niet zo zijn dat de eigen huurders van de Woonmaatschappij de private buitenruimte, tuinberging en fietsstalling zouden moeten afstaan aan buurtbewoners.

Het is ook niet mogelijk om de tuinbergingen te delen met buurtbewoners indien de eigen huurders hier geen gebruik van zouden wensen te maken. Dit zou immers betekenen dat dit met elk nieuw huurcontract zou moeten bevestigd worden. **Deze tuin en de fiets- en tuinbergingen zijn daarenboven de standaard uitrusting van de nieuwe sociale woontypes.** Ze zijn dan ook noodzakelijk om enerzijds voldoende woonkwaliteit voor de nieuwe woontypes te garanderen en anderzijds de nieuwe woontypes te laten voldoen aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad.

Het private pad tussen de Helsinkistraat en Leithstraat wordt door Thuispunt Gent wel blijvend aangeboden voor publiek gebruik (dit werd zelfs vastgelegd in een overeenkomst tussen de Stad en Thuispunt Gent). Zo wil de Woonmaatschappij -binnen haar mogelijkheden- tegemoet komen aan de ruimtelijke wensen van de buurtbewoners.

Om een duidelijk onderscheid te maken tussen het publiek karakter van het pad en het privaat statuut en identiteit van het 3-hoekig tuinperceel met bergingen en fietsstallingen wordt er in **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat er een haag met een hoogte van min. 1m70 moet worden aangeplant tussen het 3-hoekig perceel en het pad met afsluitbare poortjes thv de padjes aan beide kanten.

2/ 'Onvolledige en onvoldoende onderbouwde documentatie inzake fietsenstallingen'

Een bezwaarhebber stelt dat de fietsparkeeroplossingen op eigen terrein voor de nieuwe sociale meergezinswoning onvoldoende afleesbaar zijn op de plannen. Daardoor zou het niet mogelijk zijn om te berekenen of er voldoende fietsparkeerplaatsen worden voorzien en of de kwaliteit van deze fietsberging voldoende is. Deze bezwaarhebber stelt daarom dat voorliggende aanvraag als onvolledig moet beoordeeld worden.

Bespreking:

Op het bijgevoegd plan 'BA_Buitenberging_P_N_0' staan de voorziene fietsparkeerplaatsen duidelijk ingetekend in de fietsbergingen. Dit plan bevat ook alle nuttige afmetingen. Zo kan zowel het aantal voorziene fietsparkeerplaatsen, de aard, de kwaliteit en de ontsluiting van deze beoordeeld worden (zie 10. Omgevingstoets-mobiliteitstoets/parkeren).

De aanvraag werd correct volledig verklaard.

3/ Verhoogde inkijk en verlies aan privacy

Een bezwaarhebber stelt dat de achtergevel van de nieuwe meergezinswoning door de voorziene passerelle intensiever zou gebruikt worden dan in bestaande toestand. Dit zou voor meer inkijk zorgen op de directe omgeving.

Bespreking

De geplande passerelle aan de achterzijde van het gebouw is een functionele circulatiezone en geen langdurige verblijfsruimte zoals bv. een privaat terras dit wel is. Bovendien zijn er reeds zichten vanuit het bestaande gebouw en de bestaande terrassen

op de omliggende percelen, waardoor de visuele relatie niet wezenlijk verandert. Zo worden er geen aanpassingen getroffen die aanleiding geven tot abnormale burenhinder of inbreuk op de persoonlijke levenssfeer.

4/ Afwijking van kroonlijsthoogte

In de omgevingsvergunningsaanvraag wordt een afwijking gevraagd van het vigerende Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Meulestede, dat een maximale kroonlijsthoogte van 9,60 meter voorschrijft. De aanvrager wenst deze hoogte te overschrijden tot 9,90 meter op het laagste punt van het terrein, wat een afwijking van 30 centimeter betekent.

Er zouden volgens de bezwaarmaker meerdere redenen zijn waarom deze beperkte afwijking niet aanvaardbaar zou zijn.

Bespreking

De afwijking wordt aangevraagd op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat net bedoeld is om in specifieke gevallen gemotiveerde afwijkingen van beperkte aard toe te laten. De beoordeling gebeurt case-by-case, waardoor er geen sprake is van precedentwerking. Elke toekomstige aanvraag zal immers opnieuw individueel getoetst worden aan de principes van goede ruimtelijke ordening.

In voorliggende aanvraag is de ophoging van 30cm noodzakelijk om de slaapkamers onder het dak te laten voldoen aan de minimale oppervlakenormen voor sociale woningen, zoals opgelegd door de Vlaamse regelgeving. Deze extra hoogte draagt zo bij aan de functionele indeelbaarheid en woonkwaliteit van de woningen, zonder dat dit leidt tot een onevenredige impact op de omgeving.

De verhoging van 30 cm is immers visueel nauwelijks merkbaar, zeker in een straat met een licht hellend profiel. De architecturale integratie van het gebouw blijft behouden en de verhoging heeft geen storend effect op het straatbeeld of de ruimtelijke harmonie van de wijk.

Gezien de beperkte verhoging, de oriëntatie van het gebouw en de afstand van de omliggende woningen is het onwaarschijnlijk dat de extra 30 cm een merkbare impact heeft op de lichttoetreding van de omliggende gebouwen.

De aanvraag werd opgesteld met respect voor de principes van goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 VCRO), waarbij zowel de functionele noodzaak, de ruimtelijke inpassing en de impact op de omgeving zorgvuldig werden afgewogen. De afwijking is dus proportioneel, gemotiveerd en stedenbouwkundig verantwoord.

5/ Inplanting tuinberging

Een bezwaarhebber stelt dat in de vergunningsaanvraag foutief wordt aangegeven dat alle tuinbergingen zich binnen een straal van 30 meter van het hoofdgebouw bevinden. Volgens het bezwaar toont het plan bij het tabblad 'buitenbergingen' aan dat minstens één tuinberging (op perceel A3632) buiten deze 30-meterzone ligt. Dit zou juridisch relevant zijn omdat artikel 4.3.1 van de VCRO vereist dat de feitelijke situatie correct en volledig wordt weergegeven. Door deze fout zou -volgens de bezwaarhebber- de vergunningsverlenende overheid haar onderzoeksplicht (art. 4.7.24 VCRO) niet naar behoren kunnen uitvoeren.

Bespreking

De aanvraag bevat duidelijke plannen waarop de ligging van de tuinbergingen ten opzichte van het hoofdgebouw nauwkeurig is weergegeven. De afstand kan eenvoudig worden nagemeten op deze plannen, wat de transparantie en controleerbaarheid van de aanvraag garandeert.

De vermelding van de 30 meter is indicatief en wordt niet als een absolute grens gehanteerd in de regelgeving. Er bestaat geen bepaling in de VCRO of andere relevante regelgeving die stelt dat een tuinberging zich verplicht binnen een straal van 30 meter van de woonentiteit moet bevinden om vergund te kunnen worden.

De betrokken tuinbergingen sluiten aan op de private tuin van de woonentiteit en maken er functioneel integraal deel van uit. De ligging is logisch en passend binnen het gebruik van het perceel.

De vergunningsverlenende overheid beschikt over alle nodige informatie om haar onderzoekspllicht (art. 4.7.24 VCRO) correct uit te voeren. De feitelijke situatie is voldoende duidelijk weergegeven, en de ligging van de tuinbergingen is objectief vast te stellen op basis van de ingediende plannen.

6/ Uitzicht en afsluiting van de fietsenbergingen

Een bezwaarhebber stelt dat de herinrichting van enkele bergingen tot fietsenstallingen onvoldoende duidelijk is en een negatieve impact zou hebben op het uitzicht, de veiligheid en het beheer.

Bespreking

De wijziging betreft een herinrichting binnen het bestaande volume van een bijgebouw. De aanpassing van deur- en raamopeningen tot één grotere toegangspoort is beperkt van aard en wijzigt het karakter van het gebouw niet wezenlijk. De ingreep is stedenbouwkundig verenigbaar en past binnen het normale gebruik van het gebouwenensemble.

De aard van de poorten, de positionering en de omvang van de opening zijn correct en leesbaar aangeduid op het plan BA_Buitenberging_G_N. Er is geen sprake van onduidelijkheid of interpretatieproblemen.

De fietsenstalling zal worden voorzien van afsluitbare poorten, conform de bepalingen van art. 3.3.1 en 3.5.2 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit waarborgt de veiligheid en inbraakpreventie zoals vereist.

Het beheer van de fietsenstalling gebeurt door de eigenaar of vereniging van mede-eigenaars. Dit is een interne aangelegenheid en hoeft niet verder gespecificeerd te worden in de aanvraag.

De betrokken bergingen grenzen aan een private tuin en maken integraal deel uit van het privaat domein van de nieuwe meergezinswoning. Het uitzicht, de veiligheid en het onderhoud van deze bergingen zijn dan ook geen stedenbouwkundige aangelegenheden die de omwonenden rechtstreeks aanbelangen.

7/ Hygiënische impact van de fietsenbergingen

De indiener van het bezwaar vreest dat de herinrichting van de bergingen tot fietsenstallingen zal leiden tot:

- *‘Verloedering, zwerfvuil en ongedierte, mede door bredere openingen en gebrek aan afsluiting of onderhoud.’*

- Verergering van bestaande problemen in de wijk, zoals zou blijken uit een krantenartikel over zwerfvuil in de Muide.
- Beperkte mogelijkheid tot toezicht of onderhoud door omwonenden, aangezien de tuin zal worden afgesloten.
- Mogelijke burenhinder, zoals geurhinder, esthetische achteruitgang of waardevermindering, wat volgens hen strijdig zou zijn met art. 3.101 van het Burgerlijk Wetboek (abnormale burenhinder).

Er wordt gevraagd om de aanvraag te weigeren of minstens aan te vullen met garanties over afsluiting, beheer en het voorkomen van hinder.

Bespreking

De aangehaalde bezorgdheden betreffen mogelijke toekomstige situaties op privaat terrein. Volgens de geldende regelgeving kan een stedenbouwkundige vergunning niet worden geweigerd op basis van veronderstellingen over het latere gebruik of onderhoud, zolang de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften.

De fietsenstallingen bevinden zich volledig op privaat terrein, grenzend aan een private tuin. De inrichting, het onderhoud en het gebruik ervan vallen onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar of gebruiker. Omwonenden hebben geen recht of plicht tot toezicht of beheer van deze ruimte.

Artikel 3.101 BW (abnormale burenhinder) is een civielrechtelijke bepaling die pas relevant wordt bij effectieve hinder. De stedenbouwkundige beoordeling kan zich niet baseren op hypothetische toekomstige hinder. Indien zich ooit hinder voordoet, kan dit via de burgerlijke rechtbank worden behandeld, maar dit vormt geen grond tot weigering van de vergunning.

De aanvraag bevat geen elementen die wijzen op een verhoogd risico op hinder. De fietsenstalling is een gangbaar en maatschappelijk wenselijk gebruik van een bijgebouw, en de plannen voorzien in een ordentelijke inrichting.

8/ Potentieel hinderlijk gebruik van tuinbergingen op perceelsgrens

Bewoners vrezen burenhinder door tuinbergingen op de perceelsgrens, vooral bij intensief gebruik als werk- of hobbyruimte of opslagruimte voor geurige materialen. Ze wijzen op het risico van geluids- en geurhinder, gebrek aan isolatie, en vragen om bindende voorwaarden die het gebruik beperken tot louter opslag van tuingerief.

Bespreking

De aanvraag betreft een tuinberging op privaat terrein, bestemd voor normaal gebruik binnen een wooncontext. Er is geen sprake van een functiewijziging of afwijking die aanleiding geeft tot bijkomende voorwaarden. Het loutere feit dat een berging op de perceelsgrens ligt, is op zich niet ongebruikelijk of onwettig. Hypothetische vormen van hinder (zoals geluid of geur) kunnen niet als grond dienen voor weigering van een stedenbouwkundige vergunning. Eventuele burenhinder valt onder het Burgerlijk Wetboek en kan enkel civielrechtelijk worden aangepakt, niet via de vergunningsprocedure.

9/ Onzekerheid en risico's rond hemelwatervoorzieningen en waterbeheer

Een bezwaarhebber erkent het belang van hemelwateropvang, maar uit bezorgdheid over de onduidelijkheid in de aanvraag rond de organisatie van de hemelwatervoorzieningen voor de bewoners van de Helsinkistraat. De risico's die worden aangehaald zijn:

- Overstroming bij onvoldoende capaciteit of slecht onderhoud;
- Gezondheidsrisico's door verontreinigd hemelwater;
- Geurhinder en muggen bij stilstaand water;
- Stijging van het grondwaterpeil door infiltratie;
- Onzekerheid over beheer en onderhoud op lange termijn.

Er wordt gevraagd om garanties, transparantie en eventueel bijkomende maatregelen.

Bespreking

De organisatie van de hemelwatervoorzieningen wordt duidelijk toegelicht in de plannen en de nota bij de aanvraag. In '6. Waterparagraaf' van deze beoordeling wordt aangetoond dat het project conform is met zowel de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater als het Algemeen Bouwreglement van de Stad. Infiltratievoorzieningen worden ontworpen op maat van de bodemgesteldheid en het afwateringsgebied.

De Vlaamse regelgeving (zoals de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater) stelt duidelijke eisen aan de capaciteit en situering van deze infiltratievoorzieningen, net om dergelijke risico's te vermijden.

Infiltratie is net bedoeld om wateroverlast elders te voorkomen en het grondwater op een duurzame manier aan te vullen, zonder overbelasting.

Ten slotte zijn eventuele toekomstige problemen zoals geurhinder, verontreiniging of slecht onderhoud hypothetisch en vallen deze onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar of beheerder. Ze vormen geen stedenbouwkundige toetsingsgrond en kunnen dus geen aanleiding geven tot het opleggen van bijkomende bijzondere voorwaarden.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Architecturale kwaliteit

Het project gaat uit van een heldere opgebouwde volumetrie gepast in haar context, en rustige en eenduidige architectuur. Het project oogt verzorgd en gedetailleerd, en met een heldere lezing van ontsluiting en collectieve delen.

Woonkwaliteit

- Het project voorziet in een divers en kwalitatief woningaanbod door een mix van grotere en kleinere woonentiteiten.
- De individuele woonentiteiten beschikken over voldoende kwaliteiten inzake oppervlaktes, hoogtes, ontsluiting en daglichttoetreding.
- De footprint en de organisatie van de nieuwe sociale meergezinswoning nodigen uit tot toe-eigening van de private gedeelde tuin door de nieuwe huurders. De nieuwe centrale private doorsteek ontsluit de woningen nu rechtstreeks met deze tuin.

Deze gedeelde private tuin is wel een noodzakelijk element om voldoende woonkwaliteit te genereren voor de woonentiteiten op de verdiepingen.

- Deze verdiepingswoningen worden ontsloten via trap en lift, wat de toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen garandeert.
- De centrale doorsteek tussen de twee hoofdgebouwen zorgt bovendien voor een heldere en leesbare circulatie.

Impact op de omgeving

De nieuwe meergezinswoning heeft nagenoeg dezelfde bouwenvelop als de huidige bebouwing. De nieuwe gebouwen volgen de bestaande voorbouwlijn en sluiten aan op de linker en rechter zijperceelsgrenzen, wat zorgt voor een harmonieuze integratie in het straatbeeld.

De hoogte (3 bouwlagen + dak) is vergelijkbaar met de bestaande situatie en blijft binnen de gangbare basisschaal (zie Structuurvisie 'Ruimte voor Gent').

De bestaande natuurlijk groene ruimte op het perceel wordt behouden en niet bebouwd of verhard.

Het private pad tussen de Helsinkistraat en Leithstraat blijft/wordt publiek toegankelijk, wat de duurzame mobiliteit bevordert en de doorwaadbaarheid van het bouwblok blijvend faciliteert. Om een duidelijk afleesbaar onderscheid te maken tussen het publiek karakter van het pad en het privaat statuut en identiteit van het 3-hoekig tuinperceel met bergingen en fietsstallingen wordt er in **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat er een haag met een min. hoogte van 1m70 moet worden aangeplant tussen het 3-hoekig perceel en het pad met afsluitbare poortjes thv de paadjes aan beide kanten.

Door de beperkte diepte van het nieuwe hoofdgebouw wordt de huidige afstand tot de perceelsgrenzen behouden mét conservatie van de huidige daglichttoetreding voor de omgeving. De materialisatie (roodbruine parementsteen, geperforeerde balustrades, groenkleurige accenten) zorgt voor een kwalitatieve en visueel zachte uitstraling.

Mobiliteitstoets

Ontsluitingsmogelijkheden van het project

De site is goed bereikbaar te voet, per fiets, met het openbaar vervoer en met gemotoriseerde voertuigen:

Er zijn voetpaden aan weerszijden van de straat, het project ligt op 120m van het fietsroutenetwerk (Meulesteedsesteenweg) en op 140m van de bushalte Leithstraat waar buslijnen 5a en 5b halteren.

Het project ligt op 70m van de N456, waarlangs de R4 goed bereikbaar is.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: sociaal wonen
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: 2 wooneenheden met 1 slaapkamer, 7 wooneenheden met 2 slaapkamers, 8 wooneenheden met 3 slaapkamers

Fietsparkeren

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen **40 fietsparkeerplaatsen voor bewoners**. Wat betreft fietsparkeerplaatsen voor bezoekers kan worden verwezen naar het openbaar domein aangezien de fietsparkeerplaatsen niet kunnen worden geïntegreerd in nieuw openbaar domein.

Autoparkeren

Er moeten geen autoparkeerplaatsen worden voorzien aangezien het project onder de drempelwaarde van 25 wooneenheden valt.

Er worden **41** fietsparkeerplaatsen voorzien. Dit sluit aan bij de functie en ligging van het project.

Er worden echter geen fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. Idealiter worden 10% van de totale fietsparkeerplaatsen ingericht voor buitenmaatse fietsen, in dit geval 4 plaatsen.

Daarom wordt het inrichten van 2 tuinbergingen als fietsparkeerplaatsen voor 4 buitenmaatse fietsen opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Inrichting fietsenstalling

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging
- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

De fietsenbergingen worden voorzien op maaiveldniveau en zijn vlot bereikbaar via de gemeenschappelijke binnentuin en het pad tussen de Helsinkistraat en de Leithstraat. Ze zijn vlot toegankelijk en gebruiksvriendelijk door de brede toegangsdeuren. Doordat deze deuren naar buiten opendraaien moet er wel aandacht besteed worden aan de gebruiksvriendelijkheid van deze.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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_2024162054 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 appartementen na het slopen van het bestaande gebouw aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Helsinkistraat 15-49, 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- **De brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 februari 2025 met kenmerk 072411-003/PV/2025).
- **De voorschriften van Fluvius** afgeleverd op 24 juni 2025 onder ref. 500009347 moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenstallingen

Het voorzien van 4 extra fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Hiervoor moeten 2 tuinbergingen ingericht worden als fietsstalling.

Haag en poortjes

Tussen het publiek toegankelijk pad en het 3-hoekig perceel met tuin, bergingen en fietsstallingen moet een haag aangepland worden met een min. hoogte van 1m70. Aan beide zijden van de haag, thv de toegangspadjes naar de bergingen en fietsstallingen moet een afsluitbaar poortje voorzien worden. Zo moet er een duidelijk visueel afleesbaar onderscheid gemaakt worden tussen de private tuin en het publiek toegankelijk pad.

Riolering

Het rioleringsplan is niet opgemaakt volgens de huidige zonering, het perceel is gelegen in een groene zone (of collectief te optimaliseren gebied). Het plan is aan te passen aan onderstaande voorwaarden.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat er werken, die invloed hebben op deze voorwaarden, uitgevoerd zullen worden door Farys. Daarbij zal de zonering wijzigen van groen naar oranje gebied (of collectief geoptimaliseerd gebied) waarbij de openbare riolering zal aangesloten worden op een waterzuivering. Voor vragen over deze werken kan contact opgenomen worden met Farys.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten.

Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 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

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

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 **in geval 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.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Septische put

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

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

De regenwaterafvoer (RWA) van de tuinbergingen mogen in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne gescheiden rioleringsstelsel. Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

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

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

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.

De keldergaten en bijhorende keermuurtjes moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Er mogen geen permanente innames zijn op het openbaar domein door de gekozen techniek van sloop en heropbouw van kelder/gebouw.

Nieuwe gevelmuren

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 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Openbare verlichting

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers ook rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Opendraaiende elementen over openbaar domein

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

Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruitgeschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Uitsprongen tov de rooilijn

Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

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

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

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm 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.

Privaat binnengebied

Het binnengebied (3-hoekig perceel met tuin omrand door 18 fiets- en tuinbergingen) moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de verharding met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Keldergaten

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir is niet toegestaan, dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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 Telenet, tel. 015 66 66 66.

Ondergrondse constructies

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Werken op openbaar domein

Er zijn werken gepland in Helsinkistraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, Aquafoon 078 35 35 99.

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.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06846 - OMV_2024162054 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 appartementen na het slopen van het bestaande gebouw - met openbaar onderzoek - Helsinkistraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024162054

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_Buitenberging_G_B.pdf	9sitXVu5pteyUJaAd7MjKQ==
BA_Buitenberging_G_N.pdf	8KZygNp5hQcZOtHMeBiFGA==
BA_Buitenberging_P_B_-1.pdf	IF8dcdRx1TUYcCdygnnyVA==
BA_Buitenberging_P_B_0.pdf	iNIvlt/C/uXxBiWZ8RaTEg==
BA_Buitenberging_P_B_1.pdf	4rJEy2lh/L/yEpnj5VX4GA==
BA_Buitenberging_P_N_-1.pdf	3NOIbU4o20KZKTLpgWymVw==
BA_Buitenberging_P_N_0.pdf	D+mIZxCOZ8ML07VcMmDGIw==
BA_Buitenberging_P_N_1.pdf	NyYTiNcgpTUxiFHPhU9OMQ==
BA_Helsinki_G_B_straat.pdf	DtcaFhRNZX+2QxMgRuaCwg==
BA_Helsinki_G_B_tuin.pdf	whNh74Mw1xeJvQS8iwfd3A==
BA_Helsinki_G_B_wegel.pdf	4XyBRu2duQVlx3nwHmiBmg==
BA_Helsinki_G_N_straat.pdf	3ieMnMBIpOm76ALOrU1XkQ==
BA_Helsinki_G_N_tuin.pdf	T8Rmtc0nb/CKcnnOQAXRuA==
BA_Helsinki_G_N_wegel.pdf	m9XMx1ZxbGw1ZyOPempCtQ==
BA_Helsinki_I_B.pdf	KhulcRbl0ak393deQtqRaw==
BA_Helsinki_I_N.pdf	72vXTUJBQfZJFJ8NYX6YLQ==
BA_Helsinki_L_BN.pdf	O4yE0HZP8/Fq4XwpDluzAA==
BA_Helsinki_P_B_-1.pdf	bMHdspNyYXNggbjGhvn+Q==
BA_Helsinki_P_B_0.pdf	RZuCye0UEMZ7AEUwokOMMw==
BA_Helsinki_P_B_1.pdf	2Ojh7yyW++jE5RCc8jmv9w==
BA_Helsinki_P_B_2.pdf	JPzvkhH5KmftLJWtpCYnbQ==

BA_Helsinki_P_B_dak.pdf	pbpTdoGblxLWJA6Z2RyapA==
BA_Helsinki_P_N_-1.pdf	JSsnscMupMiLOEKla/VGOA==
BA_Helsinki_P_N_0.pdf	3CA4XIEI/DTZQj3IKfffuQ==
BA_Helsinki_P_N_1.pdf	NwPLVQqDBKD7IPXbHg6jbg==
BA_Helsinki_P_N_2.pdf	NJmVBXzlv8wAb365KFumcg==
BA_Helsinki_P_N_3.pdf	uG2gjOtaX2YCRxpyQPwTPw==
BA_Helsinki_P_N_dak.pdf	PMP7q91p+5htllcsaUYfug==
BA_Helsinki_S_B_EE.pdf	6ZVslbQvWFHBVcTm7kJ0HQ==
BA_Helsinki_S_N_AA.pdf	Dxt1bpEhwlo4OJp2wSa7fQ==
BA_Helsinki_S_N_BB.pdf	YWXZEckSZAQ7Nelzn3Fblw==
BA_Helsinki_S_N_CC.pdf	G3jbLFFYsmFBNQJ5+II6nw==
BA_Helsinki_S_N_DD.pdf	B0WtJ9AoEW6RF5cvqfTSfw==
BA_Helsinki_S_N_EE.pdf	aObdMrD/okbkjuPfPvG5Mg==
BA_Helsinki_T_B.pdf	crPkYBtNs9j5o9e0U1qYiw==
BA_Helsinki_T_N.pdf	zTjzLqIUgRMb4d70HKsWMw==