



2025_CBS_06853 OMV_2024057805 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 32 sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen na het slopen van de bestaande gebouwen + de exploitatie van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Millinocketstraat en Voormuide, 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

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024057805) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 maart 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 32 sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen na het slopen van de bestaande gebouwen + de exploitatie van een warmtepomp
- Adres: Millinocketstraat 14 en Voormuide 92-114, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 3010R, 3012L en 3034/53 M3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 31 juli 2025.

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.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit **32 sociale huurappartementen** met bijhorende voorzieningen na de sloop van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers. Voorliggende percelen zijn gelegen op de hoek van de Millinocketstraat en Voormuide, in de wijk Sluizeken- Tolhuis- Ham.

Het **projectgebied** heeft een oppervlakte van ca. 1162m².

Het gebied is in bestaande toestand nagenoeg volledig bebouwd met uitzondering van een verharde koer met een oppervlakte van ca. 117,30m².

1/ De bestaande bebouwing wordt integraal **gesloopt**.

2/ Er wordt een **nieuwe meergezinswoning** gebouwd bestaande uit **2 hoofdgebouwen**.

Morfologie en inplanting

- **Het 1^{ste} gebouw** bevindt zich op de hoek van de Millinocketstraat en Voormuide, en sluit aan op de rechter zijperceelsgrens in Voormuide.

De voorgevelbreedte in de Millinocketstraat is 15m en in Voormuide 25,05m.

In Voormuide heeft het gebouw thv de hoek met de Millinocketstraat een bouwhoogte van 6 bouwlagen over een breedte van 19,72m (kroonlijst tov het trottoirpeil:17,85m).

De resterende 5,70m tot aan de rechter zijperceelsgrens telt 4 bouwlagen (kroonlijst tov het trottoirpeil: 12,85m).

In de Millinocketstraat heeft het gebouw over de volledige breedte van 15m een bouwhoogte van 6 bouwlagen (kroonlijst tov het trottoirpeil:17,85m- 18,09m).

Dit gebouw heeft een bouwdiepte van 15m.

- **Het 2^{de} gebouw** situeert zich volledig langsheen de Millinocketstraat.

Dit gebouw houdt rechts 6,93m afstand van het 1^{ste} gebouw en sluit links aan op de linker zijperceelsgrens. Thv de gelijkvloerse bouwlaag worden beide gebouwen gekoppeld dmv een muur in de opening tussen beide gebouwen. De voorgevelbreedte van dit gebouw (zonder tussenmuur tussen 2 gebouwen) is 24,50m.

Het gebouw heeft uniform 4 bouwlagen (kroonlijst tov het trottoirpeil: 12,38m- 12,85m) en een bouwdiepte van 10,15m.

Beide gebouwen worden afgewerkt met een plat dak.

Materialisatie

De gevels worden als volgt afgewerkt:

- De sokkel van de gebouwen in een lichtgrijze betonnen parementsteen;
- De verdiepingen in een geelbeige/lichtbruine parementsteen;

- De druiplijsten thv elke bouwlaag in lichtgrijs beton;
- Het buitenschrijnwerk en de balustrades in donkerkleurig aluminium.

Inrichting

- **Het 1^{ste} gebouw (21 woonentiteiten)**

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich 3 woonentiteiten, elk met 1 slaapkamer, een private tuin (20,29m², 22,53m² en 52,90m²) en allen individueel ontsloten met een voordeur thv de openbare weg.

Verder is er een gemeenschappelijke ingang voor de bovengelegen woonentiteiten met trap en lift, een afvallokaal, een tellerlokaal en een doorgang naar de gedeelde tuin (waarlangs ook de fietsenstalling bereikbaar is, zie verder).

Op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping bevinden zich telkens 4 woonentiteiten: 2 met 1 slaapkamer en 2 met 2 slaapkamers, elk met een privaat terras (4,19 m²- 9,19m²).

Op de 4^{de} en 5^{de} verdieping bevinden zich telkens 3 woonentiteiten: 2 met 1 slaapkamer en 1 met 2 slaapkamers, elk met een privaat terras (4,19m² - 7,75m²).

- **Het 2^{de} gebouw (11 woonentiteiten)**

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich 2 woonentiteiten, elk met 1 slaapkamer en een private tuin (14,50 m² en 14,85m²). Beide woonentiteiten worden ontsloten via een gemeenschappelijke toegang thv de openbare weg, samen met de bovengelegen woonentiteiten. Verder worden op deze gelijkvloerse verdieping een poetsberging, een afvallokaal, 2 tellerlokalen, een technische ruimte en een ruimte met hoogspanningscabine voorzien. De ruimte met hoogspanningscabine heeft een kruipkelder.

Achteraan in dit hoofdgebouw worden de gemeenschappelijke trap en lift ingepland die ontsluiting bieden met de passerelle en de individuele voordeuren op de verdiepingen.

Op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping bevinden zich telkens 3 woonentiteiten, elk met 1 slaapkamer en een privaat terras (4,73m²- 5,58m²).

3/ In het binnengebied achter de hoofdgebouwen wordt **een tuin** voorzien. Deze wordt deels verdeeld in private stadstuinjes voor de gelijkvloerse entiteiten en deels als collectieve private tuin voor de andere woonentiteiten.

De gedeelde tuin heeft een oppervlakte van ca. 351,79m².

Deze wordt in hoofdzaak groen en onverhard aangelegd met uitzondering van een functionele padenstructuur voor de ontsluiting van de fietsbergingen en de woonentiteiten met elkaar, en met de openbare weg.

Er worden in totaal - in de private tuinen en gedeelde tuin samen - **8 nieuwe bomen** voorzien.

4/ Thv de achterste perceelsgrens in de Millinocketstraat bevindt zich **een fietsberging voor 41 fietsen** (39 gewone en 2 buitenmaatse fietsen).

Deze wordt ontsloten met de openbare weg via een tuinpad en een poort in de muur tussen beide hoofdgebouwen.

Deze fietsberging is in totaal 22,5m breed en 2,15m diep. Ze wordt afgewerkt met een plat afdak (kroonlijsthoogte 2,75m tov het maaiveld).

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft een collectief opgestelde warmtepomp. Een exacte geïnstalleerde totale drijfkracht van de warmtepompen is in dit stadium niet mogelijk om op te geven, aangezien het hier om een openbare aanbesteding gaat en er niet voorafgaand technische fiches kunnen opgelegd worden – inschrijvende aannemers hebben hier vrije keuze van een merk binnen de vereisten die opgegeven zullen worden in het bestek. Een exact vermogen opleggen zou de keuzemogelijkheid beperken. Echter kunnen we wel stellen dat volgens de opgemaakte berekeningen in de voorstudie en volgens beschikbare types warmtepompen gerekend kan worden met een geïnstalleerde totale drijfkracht van ca. 26kW. Er kan met zekerheid gesteld worden dat de geïnstalleerde totale drijfkracht niet meer dan 35kW en dus zeker ook niet meer dan 200kW zal bedragen. We merken graag nog op dat er ook geothermische boringen vereist zijn voor deze installatie. Deze zijn echter vrijgesteld van meldings- of vergunningsplicht aangezien ze binnen de klasse 3 Nieuw	35 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 20/04/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenverdieping van twee winkelhuizen tot één, winkelpui en inrijpoort inbegrepen. (Litt. V-5-65)
- * Op 18/04/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met winkel en 8 appartementen. (Litt. V-32-65)
- * Op 19/09/1966 werd een vergunning afgeleverd voor slopen 2 woonhuizen en het plaatsen van een afsluiting in hout. (KW D-17-66)
- * Op 19/02/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van vijf autoboxen en overdakte inrij. (Litt. D-32-67)
- * Op 19/04/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het optrekken van een verdieping voor burelen boven bestaande burelen-werkplaats. (Litt. D-1-71)
- * Op 21/11/1977 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een handelsgebouw met 3 appartementen na sloping van het bestaande. (Litt. V-25-77)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 11 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend nav een ongunstig advies van Fluvius. In het wijzigingsverzoek wordt een hoogspanningscabine geïntegreerd in het 2^{de} gebouw. Op 13 juni 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd er beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de

vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen niet tegemoet aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen een mogelijke schending van de rechten van derden met zich mee als ze niet opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Een tweede openbaar onderzoek is dus vereist. Dit brengt een termijnverlenging van 60 dagen met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Brandweerzone Centrum

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 april 2025 onder ref. 071021-003/PV/2025

NA WIJZIGINGSLUS:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 juni 2025 onder ref. 071021-004/PV/2025:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten:

- De gang op het gelijkvloers van het lage bouwdeel is weliswaar open naar de buitenomgeving maar is niet als buitenruimte te beschouwen. Het is een evacuatieweg waarvan de wanden EI60 hebben en de deuren (van het poetslokaal en afvallokaal) EI130 en zelfsluitend zijn.

- De berging onder de trap van het middelhoog gedeelte dient afgesloten door een zs deur EI130.

2/ Fluvius

- **Ongunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 april 2025 onder ref. 5000097689 'De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk'

NA WIJZIGINGSLUS:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 juni 2025 onder ref. 5000102875.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Binnen het project bevinden zich ook toestellen van functionele openbare verlichting op de gevel. Deze staan in voor de conforme verlichting van de openbare weg.

Ingeval deze toestellen en bekabeling er naartoe zouden hinderen of indien de toestellen in de steigers zouden komen te staan en dus hun functioneel nut niet meer zouden hebben, dan wordt er best tijdig nagezien in samenspraak met de lichtcel van Stad Gent (openbareverlichting@stad.gent) waar er tijdelijke oplossingen kunnen voorzien worden.

Hiertoe vragen wij om zowel Fluvius als de lichtcel als initiatiefnemen tijdig samen te brengen in een overleg (minstens 12 werkweken voorafgaandelijk aan de start van de gevelwerken of liefst nog vroeger).

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

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

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

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 9 mei 2025 onder ref. AD-25-424:

Drinkwater

M.b.t. de sloping van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De nieuwbouw kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet via de Millinocketstraat of Voormuide.

Ons advies is gunstig.

Riolering

De bestaande rioolaansluitingen van huisnummers 26, 28 en 30 die heden via het perceel van Millinocketstraat 14 zijn aangesloten (historische erfdienstbaarheid) moeten in het ontwerp voorzien worden om op het openbaar rioleringsstelsel aangesloten te blijven.

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn afgeleverd op 22 juli 2025.

Gelieve vooraf contact op te nemen met onze interne diensten om de nodige afspraken te maken mbt de bovenleidingen.

Contactgegevens: Stijn De Mulder

traminfra.ovl@delijn.be

Tel 09/211 97 62 (intern 2762) - Gsm +32 477 80 17 58

5/Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 9 april 2025.

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => [Aanpassingswerken | wyre](#)

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

6/ Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 28 mei 2025 onder ref. omv-2024057805 Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Voormuide 92 in Gent (44021A3034/53M003, 44021A3012/00L000, 44021A3010/00R000) een gunstig.

Het project betreft de sloop van bestaande gebouwen en het bouwen van 32 sociale huurwoningen met fietsenstalling.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Doortocht Gent – Handelsdok (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	Nvt
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee	Nee	Nvt

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt voldoende afstand (ca. 15m) van de Doortocht Gent - Handelsdok.

2. Watertoetsadvies

Zie 6. Waterparagraaf

7/ Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 8 april 2025. Op 28 juli 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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.

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 Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het bouwperceel ligt binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent (definitief vastgesteld op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied waarvoor er specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg VOORMUIDE, goedgekeurd op 26 juni 1987, in een zone voor gesloten bebouwing, in een zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen en in een zone voor bijgebouwen.

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

1/ Dakvorm: Er wordt afgeweken van de voorgeschreven dakvorm (hellend dak) door een plat dak te voorzien.

2/ Bouwhoogte:

- Op de hoek van de Voormuide en de Millinocketstraat telt het gebouw 6 bouwlagen (ipv de 4 voorzien in het BPA). Verder weg van de hoek in Voormuide, richting Muidelaan en Neuseplein wordt er afgebouwd naar 4 bouwlagen – conform het BPA- om de aansluiting met de rechterburen te maken.
- Voor het volume langs de Millinocketstraat worden er 4 bouwlagen voorzien (waar het BPA 2 tot 3 bouwlagen voorschrijft).

3/ Bouwdiepte:

De bouwdiepte langs de Millinocketstraat varieert in het BPA tussen de 8m en de 12m. De 12m strook bevindt zich thv de aansluiting met de linkerburen.

In voorliggende aanvraag wordt de bouwdiepte uniform op 10,5m voorzien. Dit is dieper dan de voorschriften van het BPA centraal op het perceel en minder diep thv de aansluiting met de linkerbuur.

Beoordeling

Afwijking 1

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 mbt **de dakvorm** is aanvaardbaar omdat het huidige gebouwenensemble reeds een plat dak heeft en er ook in de directe omgeving diverse panden met een plat dak afgewerkt werden. Het platte dak is in harmonie met de omgeving.

Afwijkingen 2 en 3

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag **afwijken** van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De aanvraag bevindt zich in woongebied.

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft **de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening** onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is:

Op 19 september 2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het **beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'** goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd **gebiedsgericht uitgewerkt** en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau:

Wijkknooppunten zijn plekken van interactie en uitwisseling tussen de verschillende ruimtelijke netwerken. Dit zijn interessante plekken in de stad met talrijke, vaak onderbenutte potenties, zowel ruimtelijk als functioneel:

- het zijn ontmoetingsplekken die bijdragen tot sociale cohesie en menselijk contact;
- het zijn herkenningspunten die de leesbaarheid van de stad verhogen;
- het zijn plekken waar mensen een aantal (economische, culturele, recreatieve, sociale, zorggerelateerde, onderwijs-, ...) functies en voorzieningen geclusterd vinden die bijdragen tot het principe van nabijheid en tot de levensloopbestendigheid van de plek;
- het zijn goed bereikbare plekken die (de overslag naar) een duurzaam verplaatsingsgedrag ondersteunen.

Stedelijke knooppunten zijn plekken met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen aangevuld met wonen. Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. Gentenaars maken gebruik van deze plek, maar ook niet-Gentenaars komen er vanwege de functies die er zijn, of vanwege het aanwezige mobiliteitsnetwerk.

In de zoektocht naar **passende manieren om te verdichten** ligt een belangrijke uitdaging in het **beperkt ophogen van bestaande gabariten**. Naast het ophogen van gebouwen, waar naast ruimtewinst vooral kwaliteitswinst te maken valt, is er ook selectief plaats voor hoogbouw en hoger bouwen in Gent. Op welgekozen plaatsen moet hoger bouwen mogelijk zijn. Hogere bebouwing markeert belangrijke punten in het stadslandschap en maakt bij goede inplanting (plaatselijk) hogere densiteiten mogelijk. Binnen de ontwikkeling van de knooppunten is vooral diversiteit in hoogte belangrijk: variatie tussen laag, hoger en hoog maakt iets ruimtelijk aantrekkelijk.

De structuurvisie 'Ruimte voor Gent' definieert daarom 4 schalen: de basisschaal (3 tot max. 4 bouwlagen), De stedelijke schaal (4 à 5 bouwlagen), de Tussenschaal (6 à 9 bouwlagen) en Hoogbouw.

De aanvraag voorziet voorliggende gebouwen deels in de Stedelijke schaal en deels in de Tussenschaal:

de Stedelijke schaal (4 tot max. 6 bouwlagen)

Beschrijving van deze schaal in de structuurvisie 'Ruimte voor Gent': De bouwhoogte van de Stedelijke schaal laat toe *'om op beperkte schaal te verdichten, op welgekozen plaatsen in functie van microcentraliteit'*. *'De stedelijke schaal zien we vooral in de **wijkknooppunten** mogelijk...'* waarbij verder geduïd wordt dat *'het optoppen naar 6 bouwlagen mogelijk is als de goede ruimtelijke ordening dit toelaat, met andere woorden, als er voldoende ruimte is, voldoende lucht en licht ten opzichte van de omwonenden: dit kan het geval zijn aan pleinen, langsheen waterwegen en aan de rand van parken [...]. Zo'n bouwhoogte is op die plekken doorgaans meer aanvaardbaar dan in het gewone dense stedelijke weefsel. [...]*

De Tussenschaal (van 6 tot max. 9 bouwlagen)

Beschrijving van deze schaal in de structuurvisie 'Ruimte voor Gent': *'De tussenschaal zien we vooral in **stedelijke knooppunten en stedelijke transferia** mogelijk: daar waar een voldoende kruising is van verschillende netwerken, waar de bereikbaarheid groot is en waar voorzieningen geclusterd thuishoren.*

Ook aan de rand van parken en grotere waterpartijen, waar ruimte is om wat hoger te gaan, is een tussenschaal mogelijk. Dit vergt plek per plek een goede afweging'.

Het afwijken in aantal bouwlagen en bouwdiepte op de voorschriften van het vigerend BPA is vanuit bovengaande filosofie ruimtelijk aanvaardbaar. Concreet toegepast op het projectgebied kan dit meer specifiek als volgt gemotiveerd worden:

Voorliggende percelen bevinden zich op de kop van de Voormuide, op de hoek van het bouwblok, met aan de overkant het water van het Tolhuisdok en het Houtdok, thv het wijkknooppunt W07 en aan de rand van thv het -toekomstig- stedelijk knooppunt S06. Bovendien is de ontsluiting voor collectief vervoer optimaal en zijn er tal van voorzieningen in de directe omgeving. **Het plaatselijk hoger gabarit** ondersteunt het ruimtelijk definiëren van de rand van dit 'toekomstig' en dus nog op te laden stedelijk knooppunt.

Door enkel op de hoek op te hogen tot 6 bouwlagen wordt er een stedelijke klemtoon gelegd en wordt de gewenste microcentraliteit ruimtelijk afleesbaar.

Door zijn specifieke ligging en oriëntatie en door het programma net op de hoek te concentreren -verder weg van de omliggende bebouwing - wordt de ruimtelijke impact op aanpalenden geminimaliseerd. De schaduw wordt immers hoofdzakelijk op het water en de wegenis geworpen. Bovendien wordt het geheel niet als te massief ervaren doordat beide gebouwen afstand houden van elkaar (+6m) en daardoor doorzichten dieper in het bouwblok faciliteren.

Verder in de Millinocketstraat krijgt het 2^{de} hoofdgebouw een bouwhoogte van 4 bouwlagen en een plat dak.

Het nieuwe gebouw in de Millinocketstraat heeft zo een hoogte die zich tot 1m94 onder de nokhoogte van linker aanpalend pand bevindt. De ruimtelijke impact op dit aanpalend pand blijft bijgevolg ook beperkt.

De **rendementsverhoging** wordt ook gerealiseerd door **plaatselijk dieper te bouwen** dan de voorschriften van het BPA.

Het deel waar de bouwdiepte groter is dan voorzien in het BPA bevindt zich echter centraal op de site. Thv de aansluiting met de aanpalenden wordt er niet minder diep dan de BPA-voorschriften gebouwd. Dit heeft een positieve ruimtelijke impact op de aanpalenden.

De rendementsverhoging gebeurt zo met respect voor de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving.

Ten slotte maken de aangevraagde afwijkingen het mogelijk dat het binnengebied onbebouwd kan blijven en met natuurlijk groen kan worden ingericht.

Conclusie: De aangevraagde volumetrie, noodzakelijk voor het te realiseren programma (32 sociale huurwoningen), creëert **minder ruimtelijke impact op de omgeving dan bij een strikte opvolging van het BPA**.

Er kan besloten worden dat de aangevraagde afwijkingen enerzijds de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang brengen en anderzijds de gewenste microcentraliteit ruimtelijk afleesbaar maken.

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.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. WATERPARAGRAAF***6.1. Ligging project***

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Doortocht Gent – Handelsdok (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

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.

De projectlocatie omvat 32 wooneenheden verdeelt over twee gebouwen, blok A (21 wooneenheden) en Blok B + fietsenstalling (11 wooneenheden).

Blok A heeft een horizontale dakoppervlakte van 361,03m² die zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 40.000 liter (2x20.000 liter).

Blok B + fietsstalling heeft een dakoppervlakte van 292,81m² die zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 30.000 liter (2x15.000 liter). Het hemelwater zal door de 32 wooneenheden worden hergebruikt worden in toiletspoeling, wasmachine en tuinonderhoud. Alle verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (104,65m²) of wateren af naar het omliggende groen (25,80m²).

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien de voorziene hemelwaterputten voldoende groot gedimensioneerd (in totaal 70.000 liter voor een totaal horizontale dakoppervlakte van 655,63) op de horizontale dakoppervlaktes van de twee blokken en fietsenstalling. Het aansluiten van alle wooneenheden zorgt voor een voldoende groot hergebruik, waarbij van de horizontale dakoppervlakte 30m² per aangesloten wooneenheid mag afgetrokken worden bij de berekening van infiltratievoorziening. De aansluiting en aftappunten worden niet op de plannen aangeduid, alsook is er geen aanduiding van eventuele pompinstallaties noodzakelijk om hemelwater tot in de bovenste appartementen te krijgen. Dergelijke aanduidingen zijn wenselijk op de plannen voor een goed begrip van de regenwateropstelling.

*Dit wordt opgenomen als **opmerking**.*

De verhardingen vallen niet onder de GSV-hemelwater omdat ze afwateren op eigen terrein waar de oppervlakte één vierde van de afwaterende oppervlakte heeft van de verharding.

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.

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig 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

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Doortocht Gent niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

6.3. Conclusie

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Waardevol groen

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd er worden wel 8 nieuwe bomen op het projectgebied aangeplant.

Sloop

Er wordt een gebouw gesloopt. 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 april-30 juni 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 uitstoot

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.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

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 15 april 2025 tot en met 14 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 23 juni 2025 tot en met 22 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

1/ Een bezwaarhebber wenst geen nieuwe sociale woningen in de reeds 'achtergestelde buurt'. Er wordt ook gesteld dat er al te veel mensen wonen aan de Muide en men vreest overlast nav de nieuwe bewoners.

Bespreking: De Voormuide bevindt zich op een strategische plek in de binnenstad en is een buurt in volle transitie. Getuige hiervan zijn de meerdere private projectontwikkelingen in de directe omgeving (zie ook opsomming van dergelijke projecten in het bezwaarschrift). Deze historische volksbuurt ondergaat hierdoor momenteel een zekere gentrificatie. Daarom wordt een nieuw kwalitatief woonproject met een sociale identiteit op deze site gunstig beoordeeld. Zo wordt de sociaal-economische mix van bewoners op buurtniveau, en bij uitbreiding op stadsniveau, gefaciliteerd en bestendigd. Deze mix maakt deel uit van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2/ Er zou inkijk gegenereerd worden en de gemeenschappelijke tuin zou voor nog meer geluidsoverlast zorgen.

Bespreking: Door de bestaande bebouwing met 2 bouwlagen in het binnengebied te slopen en hier een gemeenschappelijke tuin op het maaiveld te voorzien wordt de

huidige inkijk op voorliggende panden net teniet gedaan. Deze nieuwe tuin wordt voorzien in een zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen van het BPA en is hiermee in overeenstemming.

3/ Het college van burgemeester en schepenen van de Stad zou geen VVO kunnen zijn omdat de Stad hoofdaandeelhouder van TPG zou zijn.

Bespreking:

In 2024 is er bij decreet vastgelegd dat enkel in geval van een MER de deputatie bevoegd is voor behandeling in eerste aanleg van aanvragen van de gemeente, en niet bij mer-screening.

Heel recent heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat de “no conflict-of-interest”-regel van artikel 9bis van de Europese Richtlijn eveneens nageleefd moet worden bij de mer-screening, en niet alleen bij een MER.

Dit neemt niet weg **dat de Stad het Vlaamse decreet moet naleven**, en dus enkel in geval van een MER dient de Stad Gent zijn projecten in bij de deputatie (dit is zo gewijzigd in het decreet in 2024).

Het indienen bij het College van burgemeester en schepenen biedt voldoende garanties op naleving van de “no conflict of interest”-regel van artikel 9 bis.

Voor zover geoordeeld zou worden dat een aanvraag van TPG moet aanzien worden als een aanvraag die zogenaamd uitgaat van de Stad Gent (wat niet het geval is, zie verder) heeft de Vlaamse decreetgever n.a.v. ‘het wasserijarrest’ niet alleen een nieuwe bevoegdheidsregel uitgewerkt, maar tegelijkertijd het **artikel 9 van het OMV-decreet aangevuld** zodat er meer garanties zijn dat die ambtenaar de mer-screening in volledige onafhankelijkheid en onpartijdig kan uitvoeren. Zie Decreet van 19 april 2024 tot wijziging van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, wat de uitvoering van de taken voor de project-MER-screening betreft. Artikel 9 § 2 luidt nu als volgt: “De gemeentelijke omgevingsambtenaar oefent de taken, vermeld in dit decreet, onafhankelijk en neutraal uit. Hij mag geen nadeel ondervinden van de uitoefening hiervan. **Die onafhankelijkheid en neutraliteit worden te allen tijde gevrijwaard. De actieve en constructieve wijze waarop de gemeentelijke omgevingsambtenaar zich moet inzetten voor de realisatie van de opdracht en de doelstellingen van de gemeente, doet daar geen afbreuk aan.**”

Daarenboven is de **Woonmaatschappij Thuispunt Gent een afzonderlijke rechtspersoon die hoegenaamd niet samenvalt met de Stad Gent**. Het is niet omdat de Stad Gent aandelen heeft in Thuispunt Gent dat de Stad Gent (in feite) de opdrachtgever zou zijn voor het bouwen van sociale woningen. Thuispunt Gent heeft een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid en een doel dat helemaal niet samenvalt met het gemeentelijk belang, integendeel, Thuispunt Gent treedt op als huisvestingsmaatschappij **ter realisatie van de Vlaamse Codex Wonen**.

Uit de statuten van Thuispunt Gent blijkt dat de activiteiten die Thuispunt Gent mag ontplooiën - omwille van de specificiteit - geenszins kunnen samenvallen met het gemeentelijk belang.

Artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen stelt immers dat: “§ 1. De woonmaatschappijen autonome vennootschappen zijn die door de Vlaamse Regering worden erkend en die verantwoordelijk zijn voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid, zoals dat hun wordt opgedragen door deze codex en zijn uitvoeringsbesluiten, en door elk ander decreet of besluit, voor zover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid.”

Het is dus niet zo de Stad Gent “opdrachten geeft” aan Thuispunt Gent, maar die opdrachten vloeien rechtstreeks voort uit de Vlaamse regelgeving.

De Stad Gent krijgt op basis van ditzelfde decreet ook wel een rol als “regisseur” toegewezen, maar die is van een heel andere aard dan de rol die Thuispunt Gent moet opnemen. Het feit dat de gemeente decretaal aangezet wordt om sociale woonprojecten te stimuleren (zie artikel 2.2 VWC) maakt niet dat de gemeente gelijk te stellen is met de sociale woonorganisatie op haar grondgebied.

Kortom, het doel en de activiteiten van een sociale woonorganisatie vloeien rechtstreeks voort uit de Vlaamse wooncodex en uit de statuten van Thuispunt Gent. Zij zijn zeer specifiek afgebakend, en vallen daarom helemaal niet samen met het “gemeentelijk belang”, waarbinnen een gemeente moet optreden (artikel 2 decreet lokaal bestuur).

Om bovenstaande redenen valt Thuispunt Gent als sociale woonorganisatie (de Vlaamse Wooncodex, en de statuten van TPG) niet samen met de gemeente. Ze hebben beide decretaal een eigen rol te spelen op het vlak van sociale huisvesting, zodat artikel 15/1 OMV-decreet niet van toepassing is bij Thuispunt Gent.

4/ Het onderwerp van de aanvraag

Het onderwerp van de aanvraag zou misleidend zijn. Er wordt gesteld dat de formulering ‘*het vervangen van*’ en ‘*vervangbouw*’ niet van toepassing kunnen zijn aangezien er ‘*een grootschalig nieuw complex met veel meer bouwlagen en andere functie(s) wordt voorzien, dat in niets lijkt op de huidige toestand...*’

Bespreking: De titel van een vergunningsaanvraag kan niet alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen vermelden. De termen ‘vervangen’ en ‘vervangbouw’ verwijzen naar het gegeven dat er een bestaand gebouwensemble wordt gesloopt en een nieuw gebouwensemble ter vervanging – op dezelfde plaats - wordt opgericht. Het betreft immers geen verbouwing noch een nieuwbouw op een plaats waar daarvoor geen gebouw zou gestaan hebben. De beschrijving ‘het vervangen van ’ of ‘vervangbouw’ is correct toegepast in de titel van voorliggende aanvraag.

5/ Vermeende strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften

Er worden in voorliggende aanvraag afwijkingen aangevraagd in toepassing van artikel 4.4.9/1 van de VCRO. Bezwaarhebbers stellen dat dit artikel in voorliggend geval niet kan toegepast worden omdat het vigerend BPA ‘VOORMUIDE’ geen aanvullend dan wel een afwijkend BPA zou zijn. Er wordt gesteld dat de bestemmingen van het BPA zouden afwijken van de bestemmingen op het gewestplan.

Bespreking: Het project bevindt zich binnen het BPA in een zone voor gesloten bebouwing, in een zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen en in een zone voor

bijgebouwen met als hoofdbestemming wonen, handel en diensten. De onderliggende gewestplanbestemming betreft woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Er zijn in voorliggend BPA ook andere percelen die bestemd zijn als bedrijventerrein of als zone voor openbaar nut met dezelfde onderliggende gewestplanbestemming.

De schaal van deze gronden blijft echter van die orde dat ze kunnen gelezen worden als een aanvulling op de Gewestplanbestemming:

‘Zo hoeft een BPA dat over de ordening van woongebied beslist, het gebied niet uitsluitend te bestemmen voor wonen. Als het BPA ruimte biedt voor andere functies dan de functie wonen, mogen deze functies, opdat geen sprake zou zijn van een afwijking van de gewestplanbestemming, niet een dergelijke omvang aannemen dat zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming uitsluiten.’ (uit

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/wetwijzer/afwijken-van-bijzondere-plannen-van-aanleg-bpas-vcro-artikel-4491>- Afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van BPA- Interpretatie - actualisatie 25.06.2024).

De totaal ‘bestemde’ oppervlakte in voorliggend BPA betreft ca. 44.422 m².

Daarvan wordt ca. 27,2 % uitsluitend bestemd voor bedrijventerreinen.

9,8% wordt voorzien voor openbaar nut waarbij er echter geen nevenfuncties (zoals wonen) worden uitgesloten.

De overige 63% wordt bestemd voor wonen.

De hoofdbestemming ‘Wonen’ wordt niet uitgesloten en blijft de hoofdbestemming op BPA niveau.

Artikel 4.4.9/1 kan toegepast worden op aangevraagde afwijkingen.

6/ Bouwhoogte tov aanpalenden

In de stedenbouwkundige vergunning van de bezwaarindieners – daterend uit 2012 – zou verwezen zijn naar het max. aantal toegelaten bouwlagen in het BPA. De bezwaarhebbers stellen dat in het BPA de max. bouwhoogte van voorliggend projectgebied hier 2 bouwlagen zou zijn. Bezwaarhebbers hebben in 2012 een deel van de eigen rechter zijgevel met ‘volwaardige gevelmaterialen’ afgewerkt omdat er volgens hen niet hoger dan 2 bouwlagen kon aangebouwd worden. Ze stellen dat er daarom nog steeds niet hoger dan 2 bouwlagen kan gebouwd worden thv hun rechter zijperceelsgrens.

Bespreking: De vergunning van bezwaarindieners waarnaar verwezen wordt dateert uit 2012. Het artikel 4.4.9/1 uit de VCRO dat toelaat af te wijken van voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar bestaat pas sinds het verzameldecreet van 8 mei 2017. Bij de toenmalige beoordeling in 2012 bestond er dus nog geen mogelijkheid om uitgebreid af te wijken van de voorschriften van het BPA (ifv het verhogen van het ruimtelijk rendement).

Bovendien heeft deze aansluitende bebouwing op voorliggend perceel momenteel slechts 1 bouwlaag. Het BPA laat hier echter geen 2 maar wel 3 bouwlagen toe. Het werd dus reeds in het BPA voorzien dat er tegen deze afgewerkte zijgevel nog hoger kon aangebouwd worden.

Ten slotte kan een zijgevel in een rij voor gesloten bebouwing – zelfs als deze afgewerkt wordt met volwaardige gevelmaterialen – niet behandeld worden als een voorgevel. Dit pand betreft immers geen hoekpand en heeft bijgevolg geen 2 voorgevels.

7/ Vermeende strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening

Er wordt gesteld dat voorliggend aanvraagdossier niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening *‘omdat het geen aansluiting zou vinden met de omliggende bebouwing, waarbij in de eerste plaats naar de aanpalende woning (Millinocketstraat) gekeken dient te worden’*.

De nieuwe bebouwing zou *‘het architecturaal karakter van de aanpalende woning voorgoed verknoeien’*.

De schaal en het uitzicht van het voorziene *‘megalomane blok’* zou in geen enkel opzicht aansluiten bij de woning van de bezwaarindieners.

Bespreking:

Voornoemde afwijkmogelijkheid VCRO 4.4.9/1 vindt zijn oorsprong in het decreetaal faciliteren van een verhoging van het ruimtelijk rendement in afwijking van de voorschriften van een ouder BPA.

Bij een opportuniteit tot rendementsverhoging – in afwijking van de voorschriften van een BPA – dient steeds de afweging aan de goede ruimtelijke ordening toegepast worden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt:

‘...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- *beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)*
- *bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;”*

De plaatselijke toepassing van de **Stedelijke schaal** en de **Tussenschaal** op voorliggende percelen is conform de BGO geduid in de structuurvisie ‘Ruimte voor Gent’. (zie 5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg)

De rendementsverhoging gebeurt ook met respect voor de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving:

- Er wordt in het binnengebied (achter de woning van bezwaarhebbers) ontpit, onthard en vergroend.
- De rendementsverhoging (hoger bouwen) gebeurt in de schil van het bouwblok. Daarbij toont de schaduwstudie aan dat er nagenoeg geen bijkomende schaduwwerking volgt op de aanpalende panden.
- Het linker aanpalend pand in de Millinocketstraat (nr. 26) betreft een rijwoning met een gesloten zijgevel, in een rij voor gesloten bebouwing. De kroonlijsthoogte van de nieuwe bebouwing blijft ca. 1m94 onder de nokhoogte van het linker aanpalend pand. Het architecturaal karakter van de rijwoning wordt niet geschonden door opnieuw aan te bouwen aan de rijwoning waarbij er niet hoger dan de nokhoogte gebouwd wordt.

8/ Het niet voorzien van autoparkeerplaatsen

Bezwaarhebbers hekelen het niet voorzien van autoparkeerplaatsen op eigen terrein en stellen dat er in andere projecten in de nabije omgeving wel autoparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien moeten worden.

Bespreking: De richtlijnen voor het voorzien voor autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden uiteengezet in de nota 'Parkeerrichtlijnen fiets en auto' van de Stad.

In deze nota wordt ook geduid dat **ook het afwijken van deze richtlijn op gemotiveerd verzoek kan worden toegestaan**. In de nota worden diverse afwijkingsargumenten opgesomd. Volgende argumenten zijn van toepassing op voorliggende aanvraag:

- Door het realiseren van een grotere bouwhoogte (ifv ruimtelijk rendement) kunnen meer sociale woonentiteiten gerealiseerd worden op voorliggende percelen dan in bestaande toestand. Het projectgebied is echter ondiep en zeer onregelmatig van vorm. Dit maakt dat autoparkeren zowel op het maaiveld als ondergronds een te grote negatieve impact zou hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.
Uit ontwerpend onderzoek tijdens het voortraject bleek dat een ondergrondse parkeergarage onmogelijk is (het perceel is te ondiep voor dergelijke inrit), dat een half- ondergrondse parking zou resulteren in een 'dode plint', -nl. uitzicht op een parking-, thv het voetpad in de Voormuide en dat parkeren op het maaiveld zou resulteren in een meergezinswoning met enkel parking en geen tuin.
- Op voorliggende percelen kan er nu wel ontpit, onthard en vergroend worden in het binnengebied wat een meerwaarde betekent voor zowel de nieuwe bewoners als voor de directe omgeving (ifv klimaatrobuustheid).
- Zoals in de Mobiliteitstoets wordt aangegeven bevinden voorliggende percelen zich thv een OV- knooppunt, zijn er verschillende autodeelpunten in de nabije omgeving en zijn voorliggende percelen zeer goed ontsloten voor voetgangers en fietsers. Daarnaast is autobezit vaak een onnodige onkostenpost voor huurders met lage inkomens die in het centrum van de stad wonen.

Het is dus net de combinatie van de ligging van de percelen (ruimtelijke opportuniteit tot hoger bouwen, goede ontsluiting voor collectieve en zachte vervoersmodi) en het profiel van de toekomstige bewoners dat ervoor zorgt dat er een kwalitatief project met een hoog ruimtelijk rendement kan gerealiseerd worden.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Volumetrie, impact op de omgeving en architecturale kwaliteit

Het project situeert zich op de hoek van de Voormuide en de Millinocketstraat, een strategische locatie langs een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum, met een hoge zichtbaarheid vanaf zowel de Muidebrug als het aangrenzende water.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het essentieel dat deze hoekpositie behouden blijft als een markant element binnen het straatbeeld. De omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door gesloten gevelwanden, wat richtinggevend is geweest voor de volumetrische opbouw van het ontwerp. Daarom is het evident dat er wordt ingezet op een robuust, hoek-accentuerend volume, gecombineerd met een lager volume dat aansluit op de bestaande woonrij met vier bouwlagen. Bovendien wordt het geheel niet als te massief ervaren doordat beide gebouwen afstand houden van elkaar (+6m) en daardoor doorzichten dieper in het bouwblok faciliteren. Het perceel kent een onregelmatige, grillige vorm, wat de functionele inrichting van het terrein complex maakt. Toch wordt het binnengebied maximaal onthard en ingegroend, waardoor een

kwalitatieve en collectieve buitenruimte ontstaat met een hoge belevingswaarde voor de bewoners en de directe omgeving (zicht op groen). De circulatie in het binnengebied is zo georganiseerd dat de paden logische verbindingen vormen naar de gedeelde toegangen, zonder noodzaak voor omwegen via de straatzijde – met bijzondere aandacht voor de veiligheid van spelende kinderen.

Architecturaal wordt ingezet op een massieve, gearde vormtaal die de volumetrie ondersteunt. De architectuur blijft echter leesbaar en ordelijk, met specifieke accenten op bijzondere punten binnen het project om de oriëntatie en identiteit te versterken. De gevelcompositie wordt ritmisch uitgewerkt, waarbij de inkomzones duidelijk herkenbaar worden gemaakt door verfijnde detaillering en geaccentueerde gevelopeningen. De materialisering is licht van toon, wat bijdraagt aan een visuele verfijning van het geheel en voorkomt dat het robuuste volume te zwaar of dominant overkomt binnen de context. Verdere detaillering wordt voorzien via lijstwerk en een zorgvuldige uitwerking van een solide plint, wat de tactiliteit en duurzaamheid van het project ten goede komt.

2/Woonkwaliteit

De nieuwe woningen beschikken allen over voldoende intrinsieke kwaliteiten om een goede woonkwaliteit te faciliteren. Ze beschikken daarenboven allen over een eigen private buitenruimte (terras of stadstuin) aangevuld met een groene kwalitatieve gedeelde tuin. De woonentiteiten voldoen ook aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad (in hoogte, oppervlakte, daglichttoetreding en ontsluiting), aan de voorschriften van de Vlaamse wooncode en aan de specifieke voorschriften voor sociale woonentiteiten opgesteld door het Vlaams agentschap 'Wonen In Vlaanderen'.

3/Mobiliteitstoets

SITUERING EN BEREIKBAARHEIDSPROFIEL

De site is gelegen op 250m van het stadscentrum (afgebakend door R40). Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op fiets- en wandelafstand (op 250 tot max. 500m). De openbare weg thv de site kent integraal toegankelijke trottoirs en degelijke wandelroutes. De site grenst aan lokale fietsroutes in zowel de Millinocketstraat als de Voormuide. De eindhalte van tram 4 ligt exact voor de deur van voorliggend project. Deze tram heeft een hoge frequentie en verzorgt een rechtstreekse verbinding met stadscentrum en station Gent-Sint-Pieters. Ook bus 5b en bus 6 stoppen voor de deur en connecteren met het stadscentrum.

De site bevindt zich op 1,7km van IC station Dampoort.

Het project is bijgevolg **zeer goed bereikbaar** voor de voetganger, voor de fietser en met het openbaar vervoer.

Verschillende autodeelwagens van verschillende autodeelaanbieders zijn beschikbaar op wandelafstand van het project.

Met de auto is de R4 bereikbaar op 3km van het project (via de Muidepoort, de Pauwstraat en de Vliegtuiglaan) en dus **goed bereikbaar** voor gemotoriseerd vervoer.

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:

Type functie: sociale woningen

Ligging: oranje zone

Grootte: 32 aantal woonunits (24 met 1-slaapkamers 8 met 2-slaapkamers)

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 40 fietsparkeerplaatsen voor bewoners.

Daarnaast vraag het project minimaal 13 autoparkeerplaatsen voor bewoners en geen autoparkeerplaatsen voor bezoekers.

Er worden 41 fietsparkeerplaatsen voorzien waarvan 2 voor buitenmaatse fietsen en geen autoparkeerplaatsen.

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.

In de Nota wordt echter ook toegelicht dat **afwijken van deze richtlijnen op gemotiveerd verzoek kan worden toegestaan**. De afwijking op het aantal autoparkeerplaatsen in voorliggende aanvraag wordt als volgt gemotiveerd:

De Stad heeft dringend en robuust nood aan extra sociale/betaalbare woonentiteiten (zie ook de Bestuursovereenkomst). Voorliggend perceel biedt ruimtelijk de opportuniteit om plaatselijk hoger te bouwen en zo meerdere woonentiteiten op een minimale footprint te realiseren. Het projectgebied is echter ondiep en zeer onregelmatig van vorm waardoor autoparkeren zowel op het maaiveld als ondergronds een grote negatieve impact zou hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van de gebouwen. Daarnaast is het projectgebied zeer goed ontsloten voor collectieve en zachte vervoersmodi en is autobezit vaak een onnodige onkostenpost voor huurders met lage inkomens die in het centrum van de stad wonen.

Het is de combinatie van deze elementen die een afwijking op de parkeerrichtlijnen van de Stad in voorliggend project aanvaardbaar maken.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

De fietsparkeerplaatsen zijn vlot en intuïtief bereikbaar. De inrichting van de fietsparkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen.

MOBILITEITSEFFECTEN

Aansluiting op openbaar domein

Op de hoek van de Voormuide en de Millinocketstraat wordt een kleine hoek van het gebouw op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping afgeschuind. Daardoor zal het project de onderlinge zichtbaarheid tussen Voormuide en Millinocketstraat voor alle modi verbeteren. Bovendien zal er voor de voetganger een meer vloeiende looplijn ontstaan.

De ingang naar de fietsenstalling wordt voorzien op een plaats waar het voetpad breder is. De bestaande ingang in de Millinocketstraat naar de garageboxen en parkeerruimte in het binnengebied verdwijnt. Hierdoor zal de parkeerhaven op het openbaar domein terug vrij gebruikt kunnen worden en komen er dus **enkele parkeerplaatsen op het openbaar domein bij**.

Werfverkeer

De locatie ligt aan een kruispunt van verschillende fietsroutes, eindhalte van de tram en passage van verschillende buslijnen. Bovendien kent de Voormuide momenteel vrije hoge aantallen gemotoriseerd verkeer en is het straatprofiel eerder beperkt. Het wenselijk dat het project ook **tijdens de werffase** geen onredelijke hinder op het mobiliteitsnetwerk veroorzaakt. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, dient de bouwheer voor de start van de werken dan ook contact op te nemen met de Stad Gent. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er wordt een collectief opgestelde warmtepomp aangevraagd (van 5 kW tot en met 200 kW). De geïnstalleerde totale drijfkracht zal niet meer dan 35kW bedragen.

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

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

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

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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.

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) Het betreft een collectief opgestelde warmtepomp. Een exacte geïnstalleerde totale drijfkracht van de warmtepompen is in dit stadium niet mogelijk om op te geven, aangezien het hier om een openbare aanbesteding gaat en er niet voorafgaand technische fiches kunnen opgelegd worden – inschrijvende aannemers hebben hier vrije keuze van een merk	35 kW

	binnen de vereisten die opgegeven zullen worden in het bestek. Een exact vermogen opleggen zou de keuzemogelijkheid beperken. Echter kunnen we wel stellen dat volgens de opgemaakte berekeningen in de voorstudie en volgens beschikbare types warmtepompen gerekend kan worden met een geïnstalleerde totale drijfkracht van ca. 26kW. Er kan met zekerheid gesteld worden dat de geïnstalleerde totale drijfkracht niet meer dan 35kW en dus zeker ook niet meer dan 200kW zal bedragen. We merken graag nog op dat er ook geothermische boringen vereist zijn voor deze installatie. Deze zijn echter vrijgesteld van meldings- of vergunningsplicht aangezien ze binnen he Nieuw	
--	---	--

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_2024057805 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 2 meergezinswoningen bestaande uit 32 sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen na het slopen van de bestaande gebouwen + de exploitatie van een warmtepomp aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Millinocketstraat 14 en Voormuide 92-114, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 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) Het betreft een collectief opgestelde warmtepomp. Een exacte geïnstalleerde totale drijfkracht van de warmtepompen is in dit stadium niet mogelijk om op te geven, aangezien het hier om een openbare aanbesteding gaat en er niet voorafgaand technische fiches kunnen opgelegd worden – inschrijvende aannemers hebben hier vrije keuze van een merk binnen de vereisten die opgegeven zullen worden in het bestek. Een exact vermogen opleggen zou de keuzemogelijkheid beperken. Echter kunnen we wel stellen dat volgens de opgemaakte berekeningen in de voorstudie en volgens beschikbare types warmtepompen gerekend kan worden met een geïnstalleerde totale drijfkracht van ca. 26kW. Er kan met zekerheid gesteld worden dat de geïnstalleerde totale drijfkracht niet meer dan 35kW en dus zeker ook niet meer dan 200kW zal bedragen. We merken graag nog op dat er ook geothermische boringen vereist zijn voor deze installatie. Deze zijn echter vrijgesteld van meldings- of vergunningsplicht aangezien ze binnen de Nieuw	35 kW

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

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

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

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

Bijzondere voorwaarden volgens uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 juni 2025 met kenmerk 071021-004/PV/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 juni 2025 onder ref. 5000102875 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 9 mei 2025 onder ref. AD-25-424 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** (advies van 22 juli 2025, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** afgeleverd op 9 april 2025 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 28 mei 2025 onder ref. omv-2024057805 moeten strikt nageleefd worden.

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).

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 = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers 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.

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

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit

Aangezien de huidige oprit niet meer leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit meer toegestaan. Na het beëindigen van de werken zal de oprit verwijderd worden, zie opmerkingen.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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

Openbare verlichting

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur, de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor 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. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluidsnormen

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Regenwateropstelling

De aansluiting en aftappunten worden niet op de plannen aangeduid, alsook is er geen aanduiding van eventuele pompinstallaties noodzakelijk om hemelwater tot in de bovenste appartementen te krijgen. Dergelijke aanduidingen zijn wenselijk op de plannen voor een goed begrip van de regenwateropstelling.

Beschermde vogelsoorten

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni 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).

Werfverkeer

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

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.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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.

Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met 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.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

Voor de spankabel van de bovenleiding van de tram moet contact worden opgenomen met de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn via e-mail: traminfra.ovl@delijn.be.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de 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.

2025_CBS_06853 - OMV_2024057805 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 32 sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen na het slopen van de bestaande gebouwen + de exploitatie van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Millinocketstraat en Voormuide, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024057805

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_2327VMU_D_N_1_HOOGSPANNINGSCABINE.pdf	vFf3RSorh54NJ1fk8FcTiQ==
BA_2327VMU-_G_B_1.pdf	opE/+V+9TIWF7Osk+NJjag==
BA_2327VMU-_G_B_1'.pdf	MbSyr/9LWami4ghGeL6xMw==
BA_2327VMU-_G_B_2.pdf	dyeaatMyGZuwbd/P+7nCOw==
BA_2327VMU-_G_B_3.pdf	qkcisAXk210iA92LapPKHQ==
BA_2327VMU-_G_B_4.pdf	t1+J/6YvzdvvbbvazOU8orw==
BA_2327VMU-_G_B_4'.pdf	QQutvZh9Ylazf3vnPhHvmA==
BA_2327VMU-_G_N_1.pdf	Vj5MRdnpDQEUlji2P4iw+g==
BA_2327VMU-_G_N_1'.pdf	1k99jcny1MC6SOv2ssIN8g==
BA_2327VMU-_G_N_2.pdf	VQpcMVhsmYOR4+ppkPXyOQ==
BA_2327VMU-_G_N_3.pdf	uHm1XhFlZLnJoZR+nF3eg==
BA_2327VMU-_G_N_3'.pdf	jt+GikwIMK5Y3FA3xeXxOg==
BA_2327VMU-_G_N_4.pdf	Yb/87etAVqILwRpFhUl3tQ==
BA_2327VMU-_G_N_4'.pdf	Z9ZOytA40nGBkdhWWICLsg==
BA_2327VMU-_G_N_5.pdf	ZgvCdFW5gZULlwVNf+QsAg==
BA_2327VMU-_GS_B_.pdf	7diyE3pTwtNQudLPTJ1FwA==
BA_2327VMU-_GS_N_.pdf	1OuoqtnvAhS1z1FNFDcwCQ==
BA_2327VMU-_I_B_.pdf	4wpQhqMqZ6b+yjmnVqN1VA==
BA_2327VMU-_I_N_.pdf	0tGIO7Qy+Q7hKjF6V9uThw==
BA_2327VMU-_L.pdf	e323fnuXtobmYqkczNcGjA==
BA_2327VMU-_P_B_-1.pdf	b+0ol6NTz8Aeo7F3vdbchw==

BA_2327VMU-_P_B_0.pdf	XLTX1C+g+u3+nPa5q9J98Q==
BA_2327VMU-_P_B_1.pdf	5IKMavhVSKdxwURn09Nx7Q==
BA_2327VMU-_P_B_2.pdf	mHN3sPflqRIzgmK5+JTPvQ==
BA_2327VMU-_P_B_3.pdf	ocB3Ckfg/JtlG+RyoVsQzA==
BA_2327VMU-_P_B_4.pdf	Q51/o5YaR8JvCVg5lcfHlw==
BA_2327VMU-_P_B_5.pdf	qb3sAoJ53IMCK7C2yLtvuw==
BA_2327VMU-_P_N_-1.pdf	EmttOWmZ3cgG6Lqw9yqalA==
BA_2327VMU-_P_N_0.pdf	RVAi32afqUOJ/3qKX+1dPw==
BA_2327VMU-_P_N_1.pdf	bmaPcoz7A29/4eRL357+KQ==
BA_2327VMU-_P_N_2.pdf	CJxq2YGd44LvVmWEdLfAhg==
BA_2327VMU-_P_N_3.pdf	BJjtPylovkjQ6L/mrTJ1Zw==
BA_2327VMU-_P_N_4.pdf	hVFWfBr8dmMW3RX2ff1DtA==
BA_2327VMU-_P_N_5.pdf	RrJZf95ja5i+X/aTLKa+eQ==
BA_2327VMU-_P_N_6.pdf	elsJ9ewJSmW55BlqORSgxA==
BA_2327VMU-_S_B_1.pdf	1qEh7afxe8utGFxKDrafMw==
BA_2327VMU-_S_B_1'.pdf	ctf+FpPUxy6mcf+GmA6nLg==
BA_2327VMU-_S_B_2.pdf	T+4Um9dtXT9q76KIE06BNg==
BA_2327VMU-_S_B_4.pdf	OmW6ex2eRE6W4NuFVMdx1g==
BA_2327VMU-_S_N_1.pdf	z6KyrLAaeqsR76f+ZIfANA==
BA_2327VMU-_S_N_1'.pdf	usNUdyZtBYCU1Fnu9EFhKQ==
BA_2327VMU-_S_N_2.pdf	xE0HJgsBKvRkaHFTBr+t+w==
BA_2327VMU-_S_N_3.pdf	cV0GEhMsilv6ueudni8jCg==
BA_2327VMU-_S_N_4.pdf	+VDIU0/qt64ks05wVa8iww==
BA_2327VMU-_T_B_.pdf	nfbiR2cWuJaKpoYpmk8HXA==
BA_2327VMU-_T_N_.pdf	vblo/+QLT0wzSa6b0mDTeQ==