

Deputatie

Besluit

Zitting van 22 januari 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024057805

56 2026_DEP_00162 OVberoep 2024057805 - Gent - derden (Neirings-Van Hoek; Daelman) tegen Thuispunt Gent bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Thuispunt Gent bv, met als contactadres Lange Steenstraat 54 te Gent, heeft per beveiligde zending van 5 maart 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024057805.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Millinocketstraat 14, Voormuide 92-114, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie A, nrs. 3010R, 3012L, 3034/53M3;

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van 2 meergezinswoningen na slopen van de bestaande gebouwen + de exploitatie van een warmtepomp.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Bouwen of herbouwen: blok A
- Bouwen of herbouwen: blok B
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: fietsenstalling
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: sloopwerken
- Nieuwbouw of aanleggen: verharding
- Slopen of verwijderen: bestaande verharding

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: bv Thuispunt Gent
- adres IIOA: Millinocketstraat 14, 9000 Gent, Voormuide 98, 9000 Gent, Voormuide 102, 9000 Gent, Voormuide 94, 9000 Gent, Voormuide 110, 9000 Gent, Voormuide 106, 9000 Gent, Voormuide 100, 9000 Gent, Voormuide 114, 9000 Gent, Voormuide 104, 9000 Gent, Voormuide 112, 9000 Gent, Voormuide 96, 9000 Gent, Voormuide 108, 9000 Gent, Voormuide 92, 9000 Gent

- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 1 AFD, sectie A, nrs. 3010/R, 3012/L, 3034/53M3
- inrichtingsnummer 20250214-0029
- Nieuwe klasse 3 rubriek:
 - 16.3.2°a) (3)

Een warmtepomp met een maximum geïnstalleerde, totale drijfkraft van 35 kW.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 7 augustus 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 28 augustus 2025 beroep ingesteld door Mr. Sander Kairet, advocaat te Gent, Koning Albertlaan 128, optredend namens volgende derden: de heer en mevrouw Neirings – Van Hoek, met als adres Gent, Millinocketstraat 26.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 15 september 2025 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Brecht Daelman, met als adres Gent, Voormuide 43.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op woensdag 15 oktober 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 5 januari 2026.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 13 januari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: voor aanvrager : mevrouw Pauline Croes, architect Bert Goetvinck en architect Flor Staelens voor derden: mr. Sander Kairet

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.
De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) "Voormuide", goedgekeurd bij KB van 26 juni 1978. Het eigendom is gelegen in een zone voor gesloten bebouwing, een zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen en in een zone voor bijgebouwen.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt op de hoek van de voldoende uitgeruste gemeentewegen Voormuide en Millinocketstraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 28 april 2025 en op 16 juni 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben enkel betrekking op brandtechnische aspecten.

1.3.2 Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn

Deze instantie bracht op 22 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Nuttsmaatschappijen

Proximus, Wyre, Farys en Fluvius brachten (voorwaardelijk) gunstig advies uit.

1.3.4 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 28 mei 2025 een gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

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. V5-65)
- 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)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham, ten noorden van de historische kern van Gent. Het aanvraagperceel bevindt zich op de hoek van de Voormuide en Millinocketstraat, vlakbij het Handelsdok. De Voormuide wordt gekenmerkt door een dichte bebouwing van een- en meergezinswoningen met een gabarit van 3 tot 4 bouwlagen onder de kroonlijst. Op het gelijkvloers komen verschillende handels- en horecazaken voor. De Millinocketstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van zowel een- en meergezinswoningen als grootschalige bedrijfsgebouwen (oa. Dok 13, Kleidok,...).

De projectsite heeft een oppervlakte van ongeveer 1144m² en is quasi volledig bebouwd met een meergezinswoning met handelszaak op het gelijkvloers. Aan de kant Millinocketstraat bevinden zich garages aan de straatzijde en een opslagloods in het binnengebied. De opslagloods bevindt zich achter de tuinen van de eengezinswoningen Millinocketstraat nrs. 26-30.

Achteraan grenst het eigendom aan een parking bij de aanpalende meergezinswoning langs de Voormuide.

De weinige niet bebouwde oppervlakte is volledig verhard.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van alle op het terrein aanwezige bebouwing en verharding en het oprichten van 2 meergezinswoningen met in totaal 32 sociale huurappartementen.

Blok A wordt ingeplant op de hoek van Voormuide en Millinocketstraat, heeft een straatbreedte langs de Voormuide van 25,05m en een straatbreedte langs de Millinocketstraat van 15m.

Het volume bestaat uit 6 bouwlagen, kroonlijsthoogte 17,85m en wordt afgewerkt met een plat dak waarop zonnepanelen worden geplaatst. Naar de burelen Voormuide nr. 72 toe wordt het volume afgebouwd tot 4 bouwlagen, hoogte 12,05m.

Blok B wordt ingeplant langs de Millinocketstraat, op 5,41m tot 6,75m afstand van blok A. Het gebouw heeft een straatbreedte van 24,40m en is 10,15m diep. Het volume telt 4 bouwlagen onder een kroonlijsthoogte van 12,05m en voorzien van een plat dak waarop zonnepanelen worden geplaatst.

Op de gelijkvloerse verdieping is inpandig een hoogspanningscabine voorzien.

Tussen beide volumes loopt de gelijkvloerse plint (muur) door.

De gelijkvloerse appartementen beschikken over een private tuin. De appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van inpandige terrassen.

Daarnaast is er een gemeenschappelijke tuinzone aanwezig, waarin tegen de achterste perceelsgrens een fietsenstalling wordt ingeplant. De fietsenstalling is 2,45m hoog onder plat dak. In het fietsblok is

er plaats voor 41 fietsen, waarvan 2 buitenmaatse fietsen. In de tuinzone worden verschillende hoogstammige bomen aangeplant.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen

De aanvraag omvat het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 32 sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen na de sloop van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers.

Voor het luik IIOA omvat voorliggende aanvraag enkel en alleen een collectief opgestelde warmtepomp van maximum 35 kW.

1.5.2.2 Omschrijving iioa

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een warmtepomp bij een gebouw, met volgende toepasselijke rubriek:

16.3.2° a) (3)

Een warmtepomp met een maximum geïnstalleerde, totale drijfkracht van 35 kW.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 6 bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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 geduurd 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 2de 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 net 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.

(...)

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 parkeerverlast 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 1ste 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 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-entrillingen>). 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. (...)

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 Milieunavigator, 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 volgend 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/wettelijkebepalingen.

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/meldingbuitendienststelling.

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/keuringprivéwaterafvoer .

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-praktijkrioleringsystemen/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 tussenaafstand 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 rioleringssysteem aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpassend 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 vloerplaat en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelsgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerplaat uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerplaten gewerkt worden.

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

Het privé-domein 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, 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.

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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller Mr. Kaïret

Volgende argumenten worden opgeworpen:

- De stad Gent is niet bevoegd om een beslissing te nemen over voorliggende aanvraag, aangezien ze meerderheidsaandeelhouder is. Appellant verwijst in deze naar het wasserij-arrest.
- Het voorwerp van de aanvraag is misleidend weergegeven. De aanvraag wordt omschreven als 'vervangingsbouw', het zogenaamde 'vervangen van een appartementsgebouw'. Evenwel is er van 'vervangen' geen sprake, aangezien een grootschalig nieuw complex wordt

opgericht, met veel meer bouwlagen en andere functie(s) dat in niets gelijk op de huidige toestand.

- De aanvraag is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften. Aanvrager wenst toepassing te maken van art. 4.4.9/1 VCRO. Dit is evenwel niet mogelijk, aangezien het geen aanvullend maar een afwijkend BPA betreft. Zo voorziet het BPA in andere bestemmingszones zoals zone voor KMO's, zone voor openbaar nut, zone voor autobergplaatsen,...
- De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Het voorgestelde volume vindt geen enkele aansluiting bij de omliggende bebouwing, waarbij in de eerste plaats naar de aanpalende woning van appellant moet gekeken worden. Er vindt geen aansluiting plaats, noch qua dakvorm noch qua hoogte, met de woning van beroepsindiener en het architecturaal karakter van de woning wordt voorgoed verknoeid.
Het ontwerp brengt hinder mee voor appellant; visuele hinder (kijken tegen een blinde muur), mobiliteitshinder en parkeeroverlast (er wordt geen enkele parkeerplaats voorzien)
Met betrekking tot de mobiliteit merkt appellant op dat er geen mobiliteitsstudie werd uitgevoerd. Verder merkt appellant op dat het project niet voldoet aan de parkeerrichtlijnen van de stad zelf, dit wordt ook zo erkend in de bestreden beslissing. Het louter vergunnen omwille van de nood aan meer sociale woonentiteiten volstaat niet want betreft geen ruimtelijk motief.
- Burgerlijke rechten: er is geen akkoord van appellant om werken uit te voeren aan het pand van appellant. Volgens de beschrijvende nota zouden onder meer tuinmuren deels gesloopt worden. Verder zitten in de afgewerkte zijgevel van de woning diverse uitlaten voor ventilatie en luchtafvoer.

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller de heer Daelman

"...

1. Inleiding

Wij, bewoners van de Voormuide te Gent, tekenen beroep aan tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van Stad Gent van 7 augustus 2025, waarbij gunstig werd beslist over de omgevingsaanvraag OMV_2024057805, voor de bouw van 32 sociale appartementen zonder enige parkeervoorziening op het perceel Voormuide 92-114 en Millinocketstraat 14.

Wij verzoeken de Deputatie om deze beslissing te herroepen, dan wel de vergunning slechts te verlenen onder voorwaarde van bijsturing van het project, zodat minstens een evenwichtige parkeerbalans wordt gerealiseerd, in overeenstemming met het mobiliteitsbeleid van Stad Gent en de principes van goede ruimtelijke ordening.

2. In strijd met de stedelijke parkeerrichtlijnen

De aanvraag wijkt volledig af van de parkeerrichtlijnen van Stad Gent (2018), waarin voor sociale woningbouw binnen het stedelijk gebied een richtwaarde geldt van 0,4 tot 0,6 parkeerplaatsen per woonentiteit. Voor het betrokken project (32 wooneenheden) komt dit neer op een verwachte minimumcapaciteit van 13 tot 19 parkeerplaatsen.

In het ingediende ontwerp worden echter nul parkeerplaatsen voorzien – geen bovengrondse, geen ondergrondse en geen alternatieve vormen van parkeeroplossingen (zoals buurtparking). Bovendien is er in de onmiddellijke omgeving geen gepland publiek alternatief.

Deze volledige afwijking van het beleidskader wordt niet voldoende gemotiveerd en houdt geen rekening met de ruimtelijke draagkracht van de wijk, die reeds geconfronteerd wordt met structurele parkeerdruk.

3. Vergelijkbare projecten tonen wél parkeeroplossingen

In de nabije omgeving werden recent gelijkaardige of grotere projecten vergund die aantonen dat parkeeroplossingen op eigen terrein perfect mogelijk en gebruikelijk zijn:

Havenlofts (Dok-Noord) – 34 appartementen, 34 ondergrondse parkeerplaatsen → ratio 1,0

O'Vert (Handelsdok) – 138 appartementen, ±90 parkeerplaatsen → ratio ~0,65

Toren & Palazzo (Stapelplein) – ±100 wooneenheden met ondergrondse garage → ratio ±1,0

Deze projecten respecteren de Gentse parkeerrichtlijnen en tonen aan dat integratie van parking haalbaar en wenselijk is binnen het stedelijk beleid. Het huidige project is hierin een negatieve uitzondering die een verkeerd precedent zou creëren.

4. Weerlegging van de motieven in de "Nota Parkeren"

De bij de aanvraag gevoegde "Nota Parkeren" probeert het nulsценario te verantwoorden met verwijzing naar o.a. de nabijheid van openbaar vervoer, het autoluwe beleid van Stad Gent en ervaringen met onderbenutte parkeerplaatsen in andere sociale woonprojecten. Geen van deze motieven is echter voldoende onderbouwd of lokaal relevant.

Ten eerste: de goede bereikbaarheid van de site met tram en bus is een gekend feit, maar dit geldt voor veel Gentse buurten. De parkeerrichtlijnen zijn hier net op afgestemd: in het stedelijk gebied zijn reeds verlaagde normen voorzien (0,4 tot 0,6), maar géén nulsценario. De nabijheid van openbaar vervoer is dus geen rechtvaardiging om onder de 0,4 pp/WE te gaan, zeker niet bij afwezigheid van een mobiliteitsplan.

Ten tweede: de verwijzing naar ervaringen met lege parkings bij andere sociale woonprojecten is anekdotisch en niet onderbouwd met cijfermateriaal of studies. De parkeerdruk verschilt immers sterk van wijk tot wijk. In de Voormuide is deze druk vandaag al hoog – een situatie die de aanvraag volledig negeert.

Ten derde: het argument dat een ondergrondse parking het binnengebied of het straatbeeld zou aantasten, is niet overtuigend. In andere recente projecten (zoals O'Vert, Havenlofts of Toren & Palazzo) werd parking wél op eigen terrein geïntegreerd, zonder in te boeten op beeldkwaliteit of wooncomfort. Esthetiek mag niet primeren op functionele noden van bewoners en wijk.

Ten vierde: een ondergrondse parking is niet onoverkomelijk en is perfect mogelijk met toegang via de Millinocketstraat. Meerdere vergelijkbare projecten in de buurt hebben een ondergrondse of halfondergrondse parkeergarage. Dit werd onvoldoende onderzocht.

Ten vijfde: dankzij de nieuwe verapazbrug en het Gentspoort stadsvernieuwingsproject zal er inderdaad een mobiliteitsverandering tot stand komen, maar net daarom is het cruciaal dat projecten nu hun eigen parkeerimpact opvangen, want straatparkeerplaatsen zullen verdwijnen.

Kortom, de motivatie is te beperkt, te algemeen en onvoldoende specifiek onderbouwd voor een zo grote afwijking van de geldende norm.

Bovendien wordt ook nergens vermeld dat in de bestaande toestand op het perceel meerdere garageboxen aanwezig zijn. Dit betekent dat het project niet alleen geen parkeerplaatsen toevoegt, maar zelfs de bestaande capaciteit verwijdert en vervangt door 32 eenheden – een negatieve parkeerbalans die niet gecompenseerd wordt.

5. Alternatieve invullingen: minder entiteiten, meer gezinswoningen

Wij erkennen de waarde van sociale woningbouw en steunen het principe van stedelijke verdichting. Echter, 32 kleine woonentiteiten zonder parkeeroplossing is niet proportioneel binnen deze wijk.

Wij stellen daarom voor om, indien parkeerplaatsen niet kunnen worden geïntegreerd in de huidige volumetrie, het aantal wooneenheden licht te verminderen en een aantal grotere gezinsappartementen in te plannen. Dit zou niet alleen de totale parkeerbehoefte drukken, maar ook sociaal wenselijk zijn, gezien de nabijheid van parken, speeltuinen en scholen. De site is uitermate geschikt voor grotere gezinnen, waarvoor één parkeerplaats per gezin realistisch en verantwoord is. Door een beperkte reductie van het aantal woningen kan ook ruimte vrijkomen voor een ondergrondse of halfverdiepte parkeervoorziening, bereikbaar via de Millinocketstraat. Dit zou een veel evenwichtiger stedenbouwkundig profiel opleveren, conform het beleid van Stad Gent en zonder afbreuk te doen aan de kernfunctie van het project. Er ontstaat dan een meer gedifferentieerd woonaanbod dat sociaal én ruimtelijk verantwoord is, met een haalbare parkeerbalans en een lagere belasting voor de omgeving.

6. Precedentwerking en risico voor Gentspoort

Het toestaan van een project met 32 woningen en nul parkeerplaatsen, zonder enige compenserende maatregel, is meer dan een lokale beslissing. Het creëert een precedent waar andere ontwikkelaars, ook in andere delen van Gent, zich zullen op beroepen.

In dit geval is dat bijzonder problematisch, omdat de projectsite zich bevindt binnen het Gentspoort-ontwikkelingsgebied, waar Stad Gent inzet op vergroening, autoluwe publieke ruimte en de reductie van parkeerplaatsen op straat.

De parkeerdruk zal dus enkel stijgen. Als de stad haar eigen principes rond "modal shift" en leefbare wijken ernstig neemt, moet zij deze druk niet verleggen naar de openbare ruimte, maar projectontwikkelaars hun verantwoordelijkheid laten nemen.

Als voorafgaand aan die ingrepen reeds projecten worden vergund die extra parkeerdruk genereren, dan brengt dit de juridische houdbaarheid van het Gentspoortproject zelf in gevaar. Bij latere beroepen of procedures tegen Gentspoort kunnen bewoners of actiegroepen met recht aanvoeren dat:

de overheid onvoldoende rekening hield met cumulatieve effecten;

er al vergunningen zijn verleend die de parkeerdruk verhogen;

de visie van modal shift en autoluwe ruimte niet geloofwaardig wordt toegepast.

Het project Voormuide kan dus – hoe klein ook in vergelijking – de juridische legitimiteit van een veel groter stadsvernieuwingproject ondermijnen. Wij vragen de Deputatie om dit in haar beoordeling mee te nemen.

7. Juridisch kader: afwijking mag, maar niet vrijblijvend

Volgens artikel 4.3.4 VCRO moeten omgevingsprojecten afgestemd zijn op de draagkracht van de omgeving. En hoewel parkeerrichtlijnen geen bindende wet zijn, vereist afwijking ervan een geobjectiveerde motivering én compensatie. Dat ontbreekt hier.

Ook de Vlaamse Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt in vaste rechtspraak dat afwijkingen van beleidsrichtlijnen (zoals parkeernormen) slechts toegestaan zijn als:

ze redelijk en proportioneel zijn

de situatie lokaal verantwoord wordt

de gemeente flankerende maatregelen of garanties oplegt

Dat is in dit geval niet gebeurd.

8. Verzoek aan de Deputatie

Wij verzoeken u om:

De beslissing van Stad Gent te vernietigen, wegens onvoldoende motivering van de afwijking en strijd met de principes van goede ruimtelijke ordening;

Subsidiar, de vergunning enkel toe te kennen mits aanpassing, door:

het voorzien van minimaal 13 parkeerplaatsen op eigen terrein, of;

het verminderen van het aantal entiteiten en toevoegen van grotere gezinswoningen, zodanig dat een deel van de parkeerbehoefte intern kan worden opgevangen.

De Stad Gent aan te moedigen om bij toekomstige dossiers, en zeker binnen Gentspoort, geen nulsce­na­rio's toe te staan zonder objectieve motieven en compensaties, om zo de coherentie en juridische robuustheid van het mobiliteitsbeleid te vrijwaren.

9. Slotbemerking

Wij voeren dit beroep niet als verzet tegen sociale woningbouw, maar uit bezorgdheid over de leefbaarheid en ruimtelijke samenhang in onze wijk. Wij vragen geen perfectie, maar evenwicht: tussen verdichting en draagkracht, tussen bouwen en bewegen, tussen beleidsvisie en praktijk.

Met hoogachting,

Namens de bewoners van de Voormuide"

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 25 november 2025 een gunstig advies uit.

1.10.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie gaf op 16 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies.

1.10.3 Fluxys

Deze instantie gaf op 27 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies.

1.10.4 Departement Omgeving – stedenbouwkundig advies

Deze instantie gaf op 22 oktober 2025 te kennen geen advies uit te brengen.

1.10.5 Departement Omgeving – milieu advies

Deze instantie gaf op 21 oktober 2025 te kennen geen advies uit te brengen.

1.10.6

Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 15 oktober 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 27 november 2025 volgend gunstig advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ Herneming van bezwaar uit eerste aanleg - In het beroep wordt opnieuw betwist dat de Stad Gent kan optreden als vergunningsverlenende overheid (VVO).

De beroepsindiener voert aanvullend aan dat er sprake zou zijn van 'een gemeenschappelijk belang' tussen Stad en Thuispunt Gent, onder verwijzing naar p. 23 van de bestreden beslissing en de "Bestuursovereenkomst".

2/ Herneming van bezwaar uit eerste aanleg - De beroepsindiener voert opnieuw aan dat de aanvraag zou gebaseerd zijn op een onjuiste en onvolledige omschrijving van het voorwerp, door het gebruik van de term "vervangingsbouw". Volgens hem zou het vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht zijn het werkelijke voorwerp van de aanvraag te beoordelen, en zou een aanvraag die op foutieve gegevens steunt onvergunbaar zijn.

3/ Herneming van bezwaar uit eerste aanleg - Betwisting van afwijking van BPA 112 Voormuide op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO. De beroepsindiener stelt opnieuw dat de aanvraag zou strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 112 Voormuide, onder meer wat betreft bouwhoogte, dakvorm en bouwdiepte. Hij betwist dat er op geldige wijze zou kunnen worden afgeweken van het BPA in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO, omdat het BPA volgens hem een afwijkend BPA zou zijn en dus buiten het toepassingsgebied van die afwijkingsregeling valt.

4/ Herneming van bezwaar uit eerste aanleg - Vermeende strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. De beroepsindiener stelt opnieuw dat het project niet zou aansluiten bij de bestaande omgeving en daardoor onverenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 4.3.1 §1, 1°, d) VCRO. Hij wijst op een gebrek aan afstemming qua schaal, bouwhoogte, dakvorm en visuele integratie, in het bijzonder ten opzichte van de aanpalende woning.

5/ Herneming van bezwaar uit eerste aanleg – 'mobiliteitsimpact en parkeerbehoefte' en in aanvulling op het bezwaar in 1ste aanleg– 'ruimtelijke motieven'. De beroepsindieners stellen dat het project zou leiden tot mobiliteitshinder en parkeeroverlast, gelet op het ontbreken van parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het voorziene appartementsgebouw. Er wordt gewezen op de bestaande parkeerdruk in de omgeving en het feit dat geen mobiliteitsstudie werd opgemaakt, ondanks de schaal van het project. Bovendien zou deze afwijking onvoldoende gemotiveerd zijn in de aanvraag. Er zou geen onderbouwing gegeven zijn waarom er van de richtlijnen wordt afgeweken, noch hoe de parkeerbehoefte van toekomstige bewoners zou worden opgevangen. Dit veronderstelde gebrek aan verantwoording zou geen rekening houden met de bestaande ruimtelijke draagkracht van de wijk. Deze combinatie zou het project niet verenigbaar maken met de goede ruimtelijke ordening.

6/ Herneming van bezwaar en nieuwe elementen – Burgerrechtelijke uitvoerbaarheid en betwisting van 'wachtgevel' De beroepsindiener voert aan dat de vergunde werken deels betrekking zouden hebben op eigendom waarvan hij (mede-)eigenaar is, zonder dat hiervoor zijn toestemming werd gevraagd of verkregen. Hij verwijst onder meer naar de voorgenomen sloop van gedeelde tuinmuren en naar bestaande erfdienstbaarheden inzake waterafvoer en een septische put, waarbij zijn perceel het heersend erf zou zijn. Volgens hem is de uitvoering van de vergunde werken juridisch onmogelijk zonder zijn akkoord, en zou dit niet louter als een burgerrechtelijk probleem kunnen worden beschouwd. Hij stelt dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om rekening te houden met deze aspecten, ook al wordt de vergunning formeel verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Daarnaast betwist hij opnieuw dat zijn zijgevel als wachtgevel kan worden beschouwd, wat volgens hem gevolgen heeft voor de stedenbouwkundige toelaatbaarheid van de voorziene verhoging.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ Stad Gent kan wel als VVO

In eerste aanleg werd dit gemotiveerd met twee argumenten:

- Artikel 15/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet zou niet van toepassing zijn op Thuispunt Gent, gelet op de onderscheiden rollen van Stad en woonmaatschappij.

- *Stad en Thuispunt Gent hebben elk een eigen decretale opdracht, waardoor er geen juridisch gemeenschappelijk belang bestaat.*

Het Grondwettelijk Hof heeft op 18 september 2025 artikel 15/1 vernietigd, waardoor het eerste argument vervalt. Het tweede argument blijft echter overeind: de Stad blijft terecht VVO voor sociale huisvestingsprojecten, gelet op de functionele scheiding tussen haar rol en die van de woonmaatschappij.

Vermeend 'Gemeenschappelijk belang' tussen Thuispunt Gent en de Stad

- *Er is geen juridisch gemeenschappelijk belang*

Het project speelt in op een stedelijke nood aan sociale en betaalbare woningen, zoals ook beschreven in het bestuursakkoord en de bestuursovereenkomst. Dit betekent echter niet dat er een juridisch gemeenschappelijk belang bestaat. De Stad en Thuispunt Gent hebben elk een eigen decretale opdracht: De Stad voert beleid inzake ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling. Thuispunt Gent realiseert en beheert sociale woningen volgens de Vlaamse Wooncode. Dat beide actoren bijdragen aan het woonbeleid, impliceert geen juridische verwevenheid van belangen.

- *Voorliggend project is niet aangevraagd ter uitvoering van de bestuursovereenkomst*

Hoewel het project tegemoet komt aan een nood die werd beschreven in de bestuursovereenkomst, wordt het niet aangevraagd ter uitvoering van die overeenkomst. De verwijzing op p. 23 kadert eerder in een gewenste ruimtelijke ontwikkeling (GRO) die werd onderschreven in het bestuursakkoord. Dit vormt geen juridische grondslag voor gezamenlijke uitvoering. Er is geen gezamenlijke aanvraag, geen gedeelde verantwoordelijkheid, en geen contractuele binding.

- *Autonomie van de woonmaatschappij*

Thuispunt Gent is een autonome rechtspersoon en treedt op als enige initiatiefnemer van het project. De Stad is geen mede-aanvrager en heeft geen uitvoerende rol. De maatschappelijke relevantie van het project doet geen afbreuk aan het feit dat er geen juridisch gemeenschappelijk belang bestaat zoals vereist in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure.

2/ Herneming: Dit bezwaar werd reeds behandeld in eerste aanleg. Het college stelde dat de term "vervangen" in de context van het dossier wel degelijk correct werd gebruikt, in de zin dat een bestaand gebouw wordt vervangen door een ander gebouwencomplex. De beoordeling gebeurde op basis van het werkelijke voorwerp, zoals blijkt uit de ingediende plannen en dossierstukken.

3/ Herneming: Dit bezwaar werd reeds behandeld in eerste aanleg. Daar werd duidelijk aangetoond dat het BPA 112 Voormuide geen afwijkend BPA betreft en dat artikel 4.4.9/1 VCRO wél van toepassing kan zijn. Het BPA is bovendien nog nooit door de Stad of door andere Vlaamse overheidsonderdelen bestempeld als een afwijkend BPA.

Er werd in 1ste aanleg verwezen naar de interpretatienota van het Departement Omgeving (Afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van BPA – actualisatie 25.06.2024), waarin wordt verduidelijkt dat een BPA dat over de ordening van woongebied beslist, het gebied niet uitsluitend voor wonen moet bestemmen. Andere functies mogen worden toegelaten, zolang zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming niet uitsluiten. In eerste aanleg werd daarom aangetoond dat de hoofdbestemming wonen bij lange na niet wordt uitgesloten in het BPA 112 Voormuide.

Aanvulling:

De beroepsindieners stelt nu dat de interpretatienota van het Departement Omgeving niet meer relevant of actueel zou zijn en zelfs vervangen zou zijn. Dit argument mist grondslag: de nota is niet ingetrokken en blijft richtinggevend voor de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Het klopt wel dat er op 10 juli 2025 een actualisatie van de interpretatie door het Departement Omgeving heeft plaatsgevonden, mede ingegeven door recente rechtspraak. Deze actualisatie bevestigt eens te meer de mogelijkheid om af te wijken van BPA-voorschriften onder artikel 4.4.9/1 VCRO. De Raad van State (arrest van 26 mei 2025, nr. 263.417) vernietigde een eerdere beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarin werd geoordeeld dat een BPA in zijn geheel als afwijkend of aanvullend moest worden beschouwd. De Raad van State verduidelijkte echter dat artikel 4.4.9/1 VCRO verwijst naar "stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg" en niet naar het BPA als geheel. Dit betekent dat de beoordeling per samenhangend planonderdeel moet gebeuren: men onderzoekt enkel de voorschriften die van toepassing zijn op de locatie van de aangevraagde handelingen. Van voorschriften die aanvullend zijn op het gewestplan kan worden

afgeweken, zelfs indien andere delen van het BPA afwijkend zijn. Een beroep op artikel 4.4.9/1 VCRO kan echter nooit inhouden dat men afwijkt van de onderliggende gewestplanbestemming, die onverkort van toepassing blijft.

Conclusie:

Zelfs los van de stelling of het BPA 112 Voormuide al dan niet een afwijkend BPA zou betreffen, kan er in dit geval worden afgeweken omdat het projectgebied van deze meergezinswoning onderliggend gelegen is in een gewestplanbestemming woonzone. Artikel 4.4.9/1 VCRO laat afwijkingen toe van BPA-voorschriften, maar nooit van de gewestplanbestemming. Aangezien de hoofdbestemming wonen behouden blijft, is de afwijking in elk geval stedenbouwkundig en juridisch correct.

4/ Herneming: Dit bezwaar werd reeds behandeld in eerste aanleg. Daar werd geoordeeld dat de aanvraag werd beoordeeld met inachtneming van de relevante criteria uit artikel 4.3.1 §2 VCRO, waaronder de bestaande toestand en de impact op de omgeving. De ruimtelijke inpassing werd voldoende gemotiveerd, en er werd rekening gehouden met de context en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

5/ Herneming en verweer nieuwe elementen:

Dit bezwaar werd reeds behandeld in eerste aanleg. Daarbij werd vastgesteld dat het project afwijkt van de parkeerrichtlijnen van Stad Gent, maar dat deze afwijking gemotiveerd werd op basis van ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen, waaronder de specifieke vorm en niveauverschillen van de site. De aanvraag maakt gebruik van de ingebouwde afwijkmogelijkheden die de richtlijnen zelf voorzien, en die toelaten om – mits voldoende motivering – af te wijken van de standaardnormen wanneer de ruimtelijke context dit verantwoordt. In het dossier werd uitvoerig geargumenteed waarom het in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar is om geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Deze keuze is niet arbitrair, maar gestoeld op een combinatie van ruimtelijke en programmatorische argumenten. Zo wordt bewust ingezet op een autoluwe invulling die aansluit bij het stedelijk weefsel en het geldende mobiliteitsbeleid van Gent, waarin duurzame vervoersmodi worden gestimuleerd. Bovendien tonen gegevens uit de sociale huisvestingspraktijk aan dat de autobezitgraad bij sociale huurders in sterk ontsloten stedelijke locaties bijzonder laag ligt. In dergelijke contexten leidt het voorzien van parkeerplaatsen vaak tot disproportionele investeringen en onnodig ruimtebeslag, zonder dat er een reële behoefte tegenover staat. Daarnaast heeft de beslissing om geen ontsluiting voor auto's te voorzien naar het binnengebied – waar momenteel nog parkeermogelijkheden zijn – als bijkomend gevolg dat er op het openbaar domein een beperkte meerwaarde ontstaat in de vorm van enkele bijkomende parkeerplaatsen. Hoewel dit effect bescheiden is, draagt het bij aan een efficiënter gebruik van de publieke ruimte. De aanvraag houdt dus wél rekening met de ruimtelijke draagkracht van de wijk en werd beoordeeld in overleg met de relevante stadsdiensten.

Daarnaast werd in het beroepsschrift ook gerepliceerd dat 'de nood aan sociale woningen geen ruimtelijk motief zou zijn'.

Hoewel deze nood op zich een beleidsmatige doelstelling is, werd aangetoond dat ze ruimtelijk vertaald werd binnen het projectgebied. De invulling gebeurde niet louter abstract, maar werd gekoppeld aan concrete ruimtelijke afwegingen zoals de ligging nabij openbaar vervoer, de verweving met bestaande functies, en de schaal van het project in verhouding tot de omgeving. Er werd ook rekening gehouden met het ruimtelijk potentieel van de site, de complexiteit van het terrein en de mogelijkheid tot verdichting op een locatie die daarvoor geschikt is. In die zin vormt de invulling van de woonnood wel degelijk een ruimtelijk motief, dat binnen het kader van goede ruimtelijke ordening werd afgewogen.

6/ Herneming en verweer nieuwe elementen

De zijgevel van de betrokken rijwoning is een wachtgevel. Dit werd reeds gemotiveerd in eerste aanleg: het gaat om een rijwoning (geen hoekwoning) met slechts één voorgevel, waardoor de zijgevel stedenbouwkundig als wachtgevel moet worden beschouwd. Het voorzien van ventilatieafvoeren of de afwerkingsgraad van deze gevel door de aanpalende eigenaar is stedenbouwkundig niet bepalend en kan de kwalificatie als wachtgevel niet teniet doen. Dergelijke technische ingrepen wijzigen het stedenbouwkundig karakter van de gevel niet.

Daarnaast werd aangetoond dat het BPA op deze locatie een hogere bouw toelaat dan de huidige toestand. De bestaande bebouwing telt twee bouwlagen, terwijl het BPA drie bouwlagen voorziet. De vergunde aanvraag voorziet vier bouwlagen, wat een gemotiveerde afwijking betreft onder artikel 4.4.9/1 VCRO. Deze afwijking werd stedenbouwkundig verantwoord en afgewogen binnen het kader van goede ruimtelijke ordening. De beroepsindieners voert ook burgerrechtelijke bezwaren aan, zoals mede-eigendom, toestemming voor werken op gedeelde muren en erfdiensbaarheden inzake waterafvoer en septische put. Overeenkomstig vaste rechtspraak (o.a. RvVb 22 januari 2019) is het niet de taak van de vergunningverlenende overheid om deze betwiste burgerrechtelijke aspecten te beoordelen. De vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van bestaande burgerlijke rechten, zodat de uitvoering van de werken geen afbreuk mag doen aan rechten van derden. Eventuele geschillen hierover dienen via de bevoegde burgerlijke rechter te worden beslecht. Daarenboven bepaalt het Burgerlijk Wetboek (Boek 3, Goederenrecht) ook dat een eigenaar geen ramen, openingen of ventilatieroosters mag behouden in een muur op de perceelsgrens wanneer die muur later wordt gebruikt als wachtgevel door de buur. De buur heeft het recht om tegen die muur aan te bouwen, en alle elementen die dat verhinderen moeten verwijderd worden. Ventilatieopeningen in een wachtgevel zijn in een zijgevel van een rijwoning niet toegelaten, net zoals het plaatsen van ramen in een zijgevel burgerrechtelijk niet is toegestaan. Dergelijke ingrepen zouden immers in strijd zijn met de privacy en eigendomsrechten van het aanpalende perceel. Dit bevestigt dat de vergunningverlenende overheid zich niet kan baseren op deze burgerrechtelijke beperkingen om een stedenbouwkundige weigering uit te spreken; zij moet zich beperken tot de ruimtelijke en stedenbouwkundige conformiteit van het project.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De Vlaamse Waterweg nv bracht volgend gunstig advies uit met betrekking tot de watertoets:

..."

Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

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 361,03 m² die zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 40.000 liter (2x20.000 liter). Blok B + fietsstalling heeft een dakoppervlakte van 292,81 m² die zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 30.000 liter (2x15.000 liter). Het hemelwater zal door de 32 wooneenheden worden hergebruikt in toiletspoeling, wasmachine en tuinonderhoud. Alle verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (104,65 m²) of wateren af naar het omliggende groen (25,80 m²).

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

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

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 30 m² 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.

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.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

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.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

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

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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.

Besluit

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 wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd.

Het aanvraagperceel is gelegen in centrale zone. Er wordt op privaat domein een gescheiden afvoerstelsel aangelegd, waarbij de DWA wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het oprichten van een sociaal huisvestingsproject bestaande uit 2 meergezinswoningen, na slopen bestaande bebouwing.

Volgende effecten worden beschreven:

- mobiliteit: er zullen meer bewoners en dus verplaatsingen zijn, de site is echter zeer goed bereikbaar met fiets en openbaar vervoer waardoor het aantal verplaatsingen met de wagen beperkt zal zijn. Onder meer daarom worden er geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.
- bodem: bij correct gedimensioneerd en uitgevoerd beo-veld zijn er geen aanzienlijke effecten op de bodem te verwachten.
- watersysteem: al het hemelwater dat op de gebouwen valt, zal worden opgevangen en hergebruikt. De projectsite wordt onthard, waardoor er meer ruimte is om water te laten infiltreren ter plaatse. Er wordt geen bemaling gepland.
- luchtkwaliteit: de verwarming zal voorzien worden dmv warmtepompen, effect op luchtkwaliteit is bijgevolg positief.

- geluid en trillingen: de gebruikelijke geluidshinder van een bouwterrein valt te verwachten, deze zijn tijdelijk van aard.
- biodiversiteit: er zijn positieve effecten te verwachten, aangezien er op de site groen wordt geïntroduceerd.
- onroerend erfgoed: het te slopen pand bezit geen erfgoedwaarde. Het nieuwe volume werd besproken in de kwaliteitskamer en met de stadsbouwmeester.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbescherming legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde toestand, waarbij het volledige terrein is bebouwd en verhard.

De aanvraag gaat gepaard met ontharden, waarbij een gemeenschappelijke tuinzone met aanplant van hoogstammige bomen wordt voorzien. Dit komt de biodiversiteit ten goede.

De aanvraag heeft geen negatieve impact op in de directe omgeving aanwezige natuurwaarden en doorstaat derhalve de natuurtoets.

2.5 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

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%.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"...

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 van 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 sociaaleconomische 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 niet 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 merscreening, 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 ontplooien - 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 gelijkt 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-vcroartikel-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

ordering '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 vernieuwen'.

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

Bespreking

Voorname afwijkmogelijkheid VCRO 4.4.9/1 vindt zijn oorsprong in het decretaal 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 afwijkmogelijkheden opgesomd. Volgende argumenten zijn van toepassing op voorliggende aanvraag:

- Door het realiseren van een grotere bouwhoogte (ifv ruimtelijk rendement) kunnen meer sociale woonwijken 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 klimaatrobustheid).*
- *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."

2.7 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.7.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2024J310.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/32614> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013".

2.7.3 De juridische toets

a) Vergunningverlenende overheid

Volgens de beroepsindieners was de stad Gent niet bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen in eerste aanleg.

Op 18 september 2025 vernietigde het Grondwettelijk Hof het decreet van 19 april 2024 en bevestigde daarmee de eerdere Wasserij-rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistigen (RvVB). Dit heeft enkel een impact op vergunningsaanvragen waarbij het college van burgemeester en schepenen zelf de initiatiefnemer en de aanvrager is van het project, wat hier niet het geval is. Het gaat niet om een vergunning die Stad Gent aan zichzelf verleent, maar wel aan een derde, privaatrechtelijke rechtspersoon. Het tweede argument van de repliek op het bezwaar in het collegebesluit wordt aangehouden: Thuispunt Gent valt als privaatrechtelijke vennootschap en woonmaatschappij (cfr. Vlaamse Codex Wonen, Uitvoeringsbesluit en de statuten van Thuispunt Gent) niet samen met de gemeente die valt onder het decreet lokaal bestuur. Ze hebben beiden decretaal een eigen rol te spelen op vlak van sociale huisvesting zodat 15/1 OMV-decreet niet van toepassing is bij Thuispunt Gent. Thuispunt Gent is erkend door de Vlaamse Overheid (Wonen in Vlaanderen - erkenningsnummer 4150) en niet door de gemeenteraad van Stad Gent. Het is geen deel van de Groep Gent en heeft een autonoom investeringsprogramma.

b) Overeenstemming met BPA

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Voormuide', zoals hoger omschreven.

De aanvraag wijkt op volgende punten af van het BPA:

- Blok A bestaat deels uit 4 bouwlagen en deels uit 6 bouwlagen onder plat dak. Het BPA laat evenwel maximum 4 bouwlagen met plat dak toe.
Een bouwlaag heeft een min. Hoogte van 2,70m en een ma. Hoogte van 3,20m.

- Blok B heeft een bouwdiepte van 10,15m waar de bouwdiepte volgens het BPA deels slechts 8m mag bedragen.
- Blok B is 4 bouwlagen hoog onder plat dak waar het BPA volgende afmetingen voorschrijft: 2 bouwlagen onder plat dak en 3 bouwlagen onder hellend dak.

De afwijking valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO, dat als volgt luidt:

"In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen."

De aanvraag betreft immers een afwijking op oa. het aantal bouwlagen.

Aanvrager vraagt om toepassing van een tweede afwijkingsmogelijkheid, met name artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), dat als volgt luidt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

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

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

..."

Het betrokken BPA dateert van 26 juni 1987 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich derhalve binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Beroepindiener betwist de mogelijkheid om toepassing te kunnen maken van artikel 4.4.9/1 VCRO omdat het BPA Voormuide niet louter aanvullend, maar afwijkend is t.o.v. de onderliggende gewestplanbestemming 'woongebied'.

Het afwijkend karakter zou zich tonen in de stedenbouwkundige voorschriften die volledig van het gewestplan afwijkende bestemmingszones voorzien, waaronder een industriegebied en KMO-gebied, en een "zone voor autobergplaatsen" ook binnen het projectgebied.

In een recent arrest heeft de Raad van State bevestigd dat het bestuur in beginsel enkel de voorschriften dient te onderzoeken die van toepassing zijn op de locatie waar de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zullen worden uitgevoerd: *"Wanneer de voorschriften van het BPA*

Stedenbouwkundige handelingen

Naam GRB uitsnede Omgevingscheck

Voormuide-Millinocketstraat

Overzicht kadastrale percelen

- GENT 1 AFD, sectie A, perceel 3010/00R000
- GENT 1 AFD, sectie A, perceel 3012/00L000
- GENT 1 AFD, sectie A, perceel 3034/53M003

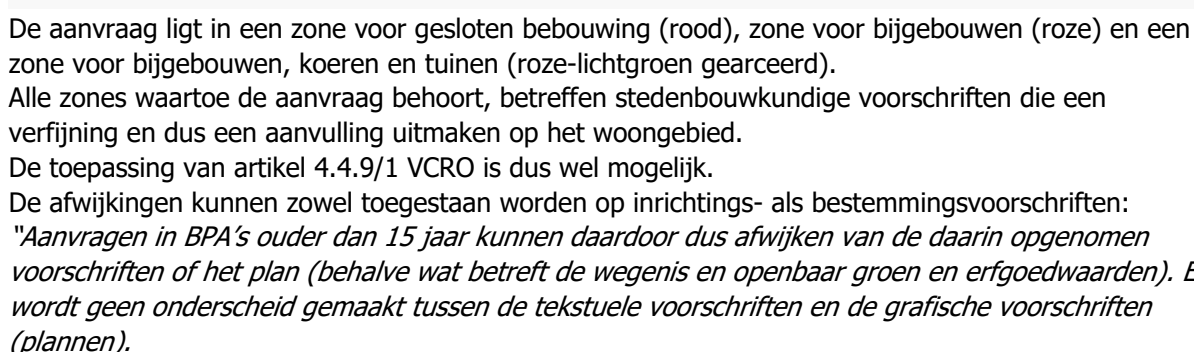
Overzicht adressen

- Voormuide 110, Gent
- Voormuide 114, Gent
- Voormuide 108, Gent
- Voormuide 100, Gent
- Voormuide 92, Gent
- Voormuide 96, Gent
- Voormuide 98, Gent
- Voormuide 104, Gent
- Voormuide 112, Gent
- Voormuide 94, Gent
- Millinocketsstraat 14, Gent
- Voormuide 102, Gent
- Voormuide 106, Gent

Naam
Voormuide-Milli

[illegible]

26/38



Aan dit vooropgestelde doel tot verhoging van het ruimtelijk rendement wordt tegemoetgekomen door op het perceel een verdichtingsproject te realiseren, bestaande uit 2 appartementsblokken met in totaal 32 sociale appartementen. Het lijkt geen twijfel dat het perceel van de aanvraag, gelegen op de hoek van de Voormuide en Millinocketstraat, binnen een omgeving met grote knooppuntwaarde, gekenmerkt door een zeer heterogene bebouwing, een uiterst geschikte plek is om aan verdichting te doen.

27/38

ordering, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO).

Het aanvraagperceel is gelegen binnen het wijkknooppunt W07 en aan de rand van het toekomstig stedelijk knooppunt S06. Op dergelijke welgekozen plaatsen moet hoger bouwen mogelijk zijn. Het voorzien van 6 bouwlagen op de hoek markeert een belangrijk punt in het stadslandschap, meer bepaald de ligging aan de kop van de Voormuide, grenzend aan het water van het Tolhuisdok en het Houtdok, waar er voldoende lucht en licht ten opzichte van de omwonenden is. Door enkel op de hoek 6 bouwlagen hoog te gaan, wordt een stedelijke klemtoon gelegd.

c) Overeenstemming met ABR

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het ABR van stad Gent.

d) Misleidende aanvraag

De beroepsindiener voert aan dat de aanvraag zou gebaseerd zijn op een onjuiste en onvolledige omschrijving van het voorwerp, door het gebruik van de term "vervangingsbouw". De opsomming van de stedenbouwkundige handelingen in het omgevingsloket is van belang om te bepalen of een aanvraag al dan volledig is. In het omgevingsloket is duidelijk opgenomen dat het om het 'slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies' en het 'bouwen of herbouwen' gaat. Dit stemt overeen met het werkelijke voorwerp van de aanvraag, met name het slopen van alle op het terrein aanwezige bebouwing en verharding en het bouwen van 2 nieuwe appartementsblokken en een fietsenstalling. 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. Er is bijgevolg geen sprake van een misleidende of onjuiste aanvraag.

e) Burgerlijke rechten

Beroepsindiener komt onder meer in beroep omwille van de zijgevel van diens woning Millinocketstraat nr. 26. Beroepsindiener meent dat deze zijgevel geen 'wachtgevel' betreft. Appellant verwijst onder meer naar de aanwezigheid van ventilatie- en luchtafvoeren in de gevel.

Voor de verbouwing van de woning werd in 2012 een stedenbouwkundige vergunning verleend. Uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de afvoeren in de zijgevel niet rechtmatig tot stand zijn gekomen en dus niet zijn vergund. Aanvrager geeft aan de noodzakelijke aanpassingswerken voor de ventilatie en luchtafvoer voor haar rekening te nemen.

Het gegeven dat de zijgevel zich op de scheiding met onderhavig aanvraagperceel bevindt en niet voorzien is van raamopeningen, maakt duidelijk dat het stedenbouwkundig om een wachtgevel gaat. De afwerkingsgraad doet hierbij niet terzake.

Wat de aanwezigheid van de afvoeren betreft, kan worden verwezen naar artikel 78 §1 OVD luidt als volgt: *"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."*

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten. Hetzelfde geldt voor het beroepsargument met betrekking tot het gebrek aan akkoord en bouwrecht. Aanvrager heeft trouwens te kennen gegeven dat de gekende erfdienstbaarheden (erfdienstbaarheid voor de afvoer van water) intact zullen gehouden worden.

2.7.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° *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:*

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° *indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van 2 meergezinswoningen met in totaal 32 sociale appartementen, na slopen van de bestaande bebouwing en verharding. De projectsite bevindt zich op de hoek van de Voormuide en de Millinocketstraat. Deze locatie kent een hoge knooppuntwaarde, met een mobiscore van 9/10. Er is een goed aanbod aan openbaar vervoer, met het treinstation Dampoort op 8 minuten fietsen en een bushalte (lijn 5b en 6) en tramhalte (T4) voor de deur. Het centrum van Gent (Korenmarkt) bevindt zich op 7 minuten fietsen en 20 minuten wandelen. Verschillende autodeelwagens van verschillende autodeelaanbieders zijn beschikbaar op wandelafstand van het project.

Op wandel- en fietsafstand zijn verschillende handelszaken en diensten zoals dokter, apotheker, bankautomaat,... gelegen. Dok Noord bevindt zich vlakbij.

In de buurt zijn 3 basisscholen gelegen (Freinetschool De Sassepoot, Dokata en freinetschool De Loods). Middelbare scholen zijn alom vertegenwoordigd in het centrum van Gent, op fietsafstand en met openbaar vervoer bereikbaar.

Het betreft bijgevolg een locatie die zich uitermate leent om aan verdichting te doen en zo het ruimtelijk rendement te verhogen.

Ook functioneel past het gevraagde zich in in de omgeving, die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van een- en meergezinswoningen.

Door zijn strategische ligging, met hoog voorzieningenniveau en aanwezigheid van openbaar vervoer vlakbij, wordt het stedenbouwkundig aanvaardbaar bevonden om geen parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Bovendien betreffen het sociale appartementen, gegevens uit de sociale huisvestingspraktijk tonen aan dat het autobezit bij sociale huurders in sterk ontsloten stedelijke locaties laag ligt. Er wordt een kwalitatieve overdekte fietsenstalling voorzien, hetgeen van belang is om het gebruik van dergelijke duurzame vervoersmodus te stimuleren. De combinatie van voldoende en kwalitatieve fietsenstalling samen met het ontbreken van parkeerplaatsen op eigen terrein zal autogebruik verder ontmoedigen.

Door het niet voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein, wordt afgeweken van de parkeerrichtlijnen van de stad. Doch de richtlijnen laten een afwijkmogelijkheid toe, wanneer de ruimtelijke context dit verantwoordt en mits gemotiveerd door de aanvrager. In de beschrijvende nota haalt aanvrager volgende argumenten aan:

- de projectsite heeft een onregelmatige vorm en is ondiep, waardoor autoparkeren boven- of ondergronds een te grote negatieve impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de 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.
- door geen parkeerplaatsen te voorzien in het binnengebied, kan dit binnengebied ontpit en onthard en vergroend worden, wat een ruimtelijke meerwaarde betekent voor bewoners en directe omgeving.

- het aanvraagperceel is gelegen in een OV-knooppunt, en goed ontsloten voor voetgangers en fietsers, waardoor autobezit vaak een onnodige onkostenpost is voor huurders met lage inkomens.

De aangehaalde argumenten worden integraal onderschreven.

De nieuwbouw volumes integreren zich in het straatbeeld, dat wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwhoogtes. Op de hoek van beide straten worden 6 bouwlagen voorzien, hetgeen hoger is dan het huidige gebouw en wat in de Voormuide voorkomt. Evenwel leent het hoekperceel zich hiertoe, gelet op de ligging van de Millinocketstraat langs het water (Handelsdok) met de Voormuidebrug, waardoor er ruimtelijk veel meer 'ruimte' is. Het volume zal een zichtbaar 'baken' vormen binnen de omgeving.

Naar de aanpalende bebouwing Voormuide nr. 72 wordt het gabarit afgebouwd tot 4 bouwlagen, waardoor het nagenoeg aansluit op deze aanpalende meergezinswoning. Het nieuwe volume zal hier iets boven uitsteken, hetgeen in bestaande toestand ook het geval is, doch niet storend wordt ervaren.

Het gebruik van een plat dak wordt in de Voormuide reeds veelvuldig toegepast.

Kant Millinocketstraat wordt een volume gerealiseerd bestaande uit 4 bouwlagen onder plat dak, dat aansluit bij een bestaande rijwoning van 3 bouwlagen onder een specifieke, atypische hellende bedaking. Het nieuwe volume reikt hierbij niet hoger dan de nok van de aanpalende rijwoning. Het BPA laat op die plaats toe om een gebouw van 3 bouwlagen met hellend dak te realiseren.

Voorliggend ontwerp voorziet in 4 bouwlagen met plat dak waardoor binnen het maximale toegelaten gabarit gebleven wordt.

Er wordt hierbij minder diep gebouwd dan hetgeen het BPA toelaat, om zo de aansluiting met het aanpalende pand te maken.

Doordat het ontwerp 2 bouwblokken voorziet, wordt vermeden dat een al te dominant volume wordt gecreëerd en blijven de volumes op maat van de omgevende bebouwing. Doordat beide gebouwen op een zekere afstand van elkaar zijn ingeplant (+/-6m) ontstaan doorzichten dieper in het bouwblok.

De combinatie van de voorziene hoogtes en de oriëntatie van het terrein ten opzichte van de naburen, zorgt ervoor dat de ruimtelijke impact voor de naburen wordt geminimaliseerd. De hoek waar het gebouw 6 bouwlagen telt, situeert zich het verst van de omliggende bebouwing. Het nieuwe volume bevindt zich ten zuiden van het water, waardoor afname van (zon)licht bij de aanpalenden beperkt blijft. Bij de aanvraag werd een schaduwstudie gevoegd die aantoont dat er nagenoeg geen bijkomende schaduwimpact is op de aanpalende percelen.

Architecturaal is een gebouw ontworpen dat voldoende leesbaar is, met een ritmische gevelcompositie en accenten.

Het binnengebied wordt ontpit en onthard door het slopen van de bebouwing aldaar en het voorzien van een gemeenschappelijke tuin. Dit komt ook de buurt ten goede, gezien hierdoor hittestress wordt tegengegaan. Er wordt een kwalitatieve buitenruimte gecreëerd zowel voor de bewoners als de directe omgeving.

De woonentiteiten zelf beschikken over voldoende woonkwaliteit, met elk een private buitenruimte (terras/tuin).

2.7.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt stedenbouwkundig voor vergunning in aanmerking.

2.8 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.8.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Voorliggende percelen zijn gelegen op de hoek van de Millinocketstraat en Voormuide, in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham, een drukbebouwde omgeving.

2.8.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een afvallokaal voorzien.

Afvalstoffen zoals PMD, glas, papier en karton en restafval dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Afvalwater

Volgens het zoneringsplan ligt de site in een centraal gebied, met aansluiting op een RWZI. Het huishoudelijk afvalwater zal afkomstig zijn van de verschillende entiteiten van het gebouw en zal in de openbare riolering geloosd worden.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

De projectlocatie omvat 32 wooneenheden verdeelt over 2 gebouwen, blok A (21 wooneenheden) en Blok B + fietsstalling (11 wooneenheden).

Blok A heeft een horizontale dakoppervlakte van 361,03 m² die zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 40 m³ (2x 20 m³).

Blok B + fietsstalling heeft een dakoppervlakte van 292,81 m² die zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 30 m³ (2x 15 m³).

Het hemelwater zal door de 32 wooneenheden worden hergebruikt worden in toiletspoeling, wasmachine en tuinonderhoud. Alle verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (104,65 m²) of wateren af naar het omliggende groen (25,80 m²)

Bodem- en grondwater

Er zal over de hele site een beo-veld aangelegd worden, met geothermische boringen van minder dan 150 m diep (het dieptecriterium op deze locatie cfr. DOV). Gelet op de maximale diepte van deze boringen, zijn deze dan ook vrijgesteld van meldings- of vergunningsplicht.

De boringen zullen volgens het dossier op voldoende afstand van de perceelsgrenzen geplaatst worden, zodat de grond van aanliggende percelen niet afgekoeld wordt. Het beo-veld wordt overgedimensioneerd zodat ook de bodem van de site zelf op langere termijn niet onderkoeld geraakt. Bij het plaatsen van de geothermische lussen zal er ook toegezien worden op een correcte uitvoeringsmethode om het risico op lekken van de vloeistof in de lussen te vermijden. Als vloeistof in de lussen wordt geopteerd voor monopropyleenglycol en water.

De boringen dienen uitgevoerd conform de code van goede praktijk (bijlage 5.53.1. van VLAREM II).

Bronbemaling

De exploitant stelt dat er hoogstwaarschijnlijk geen bemaling vereist is. Reden hiervoor is dat in peilbuismetingen over de afgelopen maanden op het terrein 2,7 m diepte de hoogste gemeten grondwaterstand is. De rioleringselementen zullen zich allemaal boven dit peil bevinden, en kunnen dus geplaatst worden zonder bemaling. Bovendien wordt er geen kelder geplaatst.

Energie

Het betreft geen energie-intensieve inrichting.

Geluid

In de werffase kan geluidshinder optreden door de aan- en afvoer van materialen en machines, alsook door de werkzaamheden in kader van de realisatie van het projectvoornemen. Dit is echter van tijdelijke aard en zal volgens het aanvraagdossier tijdens de daguren gebeuren.

In de exploitatiefase is er de collectief opgestelde warmtepomp voor de verwarming van de gebouwen. Volgens het dossier is een exacte geïnstalleerde totale drijfkracht van de warmtepomp nog niet gekend, maar zal deze volgens een voorstudie maximum 35 kW bedragen. Reden hiervoor is dat het om een openbare aanbestedingsprocedure gaat en er voorafgaand geen technische fiches kunnen opgelegd worden – inschrijvende aannemers hebben hier vrije keuze van een merk binnen de vereisten die opgegeven zullen worden in het bestek.

De verwarming zal sowieso gebeuren aan de hand van een bodem-water warmtepomp (met geothermische boringen, een BEO-veld als bron dus). In de gelijkvloerse technische ruimte van blok B

komt er een collectieve geothermische warmtepomp voor de verwarming. Voor het sanitair warm water komt er in elke woning een boosterwarmtepomp in de berging. Dit is een energie-efficiënt systeem dat relatief weinig ruimte inneemt en geen grote schouwen of buitenunits nodig heeft. In het bestreden collegebesluit wordt m.b.t. warmtepompen de aandacht gevestigd op:

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

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

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

Gelet op het type warmtepomp en mits rekening te houden met voormeld aandachtspunt uit het bestreden college-advies wordt geen geluidshinder verwacht.

Lucht

Met voorliggende aanvraag zullen er geen fossiele brandstoffen gebruikt worden i.f.v. de gebouwenverwarming.

Voor het luik IIOA omvat deze aanvraag enkel en alleen een warmtepomp met een vermogen van maximum 35 kW.

De warmtepomp dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II.

2.8.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de door bv THUISPUNT GENT met inrichtingsnummer 20250214-0029 volgende klasse 3 iioa:

16.3.2°a) (3)

Een warmtepomp met een maximum geïnstalleerde, totale drijfkracht van 35 kW.

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

Geen

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

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

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

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

- Naleven voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys van 27 oktober 2025.

2.9 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat er zich een belangenconflict stelt gelet op het wasserijarrest, dat door de provinciaal omgevingsambtenaar niet wordt geantwoord wordt op de vaststelling dat de stad meerderheidsaandeelhouder is van de aanvrager, dat er zich dan wel degelijk een conflict of intrest

stelt, dat art. 4.4.9 VCRO zou moeten toegepast worden, dat het BPA Voormuide geen aanvullend BPA is, dat er een industrieterrein en andere zaken ingekleurd zijn, dat de POA hier op antwoordt dat een afsplitsbaar deel volstaat, dat deze redenering niet klopt, nu het geen afsplitsbaar deel is, dat in het projectgebied een deel gelegen is in zone voor bijgebouwen, waar geen 'W' bij de hoofdbestemming staat zodat daar wonen geen bestemming is, noch nevenbestemming is, dat het dan ook geen afwijkend BPA betreft, dat de woning van de derde vergund werd met de bepaling dat de zijgevel niet als wachtgevel mocht uitgevoerd worden, dat er in die zijgevel tal van openingen zitten, dat er ventilatieopeningen en andere buizen inzitten, dat de POA deze vaststellingen negeert, en enkel een raam als problematisch beschouwt, dat deze redenering niet bijgetreden wordt, nu deze muur duidelijk geen wachtgevel is.

De aanvrager stelt onder meer dat het wasserijarrest niet speelt, dat dat het college van burgemeester en schepenen niet initiatiefnemer of aanvrager is, dat het hier geen afwijkend BPA betreft, dat het nog steeds om een woonbestemming gaat, dat het BPA met 63% wonen, wat de hoofdbestemming is, dat de toelichting met betrekking tot afwijkende BPA's aangeeft dat dit hier wel degelijk kan ingeroepen worden, dat alle functies uit het gewestplan kunnen ingeroepen worden, dat ook met betrekking tot bijgebouwen vastgesteld wordt dat deze bij de voorliggende woningen horen, dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt, dat volgens het BPA wel degelijk een scheidingsmuur is, dat er in die muur ventilatie en rookopeningen zitten tegen de geldende regelgeving in, dat daaromtrent overleg gepleegd werd met de derden, dat deze zouden aangepast worden, dat in de vergunning van 2012 geen openingen of roosters in die muur voorzien werden, dat dit dan ook geen argument kan zijn.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024057805 ingediend door Thuispunt Gent bv kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024057805 ingediend door Thuispunt Gent bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

- Naleven voorwaarden en opmerkingen opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 7 augustus 2025.
- Naleven voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer van 16 oktober 2025.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant bv THUISPUNT GENT met inrichtingsnummer 20250214-0029, gemelde klasse 3 rubrieken:

- 16.3.2°a) (3)

Een warmtepomp met een maximum geïnstalleerde, totale drijfkracht van 35 kW.

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigators.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

Geen

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

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

Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden

Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

- Naleven voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys van 27 oktober 2025.
alle andere voorwaarden opnemen.

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór

het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn 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 vervalt termijn 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.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 gedeeltes, 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerchovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter