

Deputatie

Besluit

Zitting van 4 juni 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025055193

57 **2026_DEP_03915** **OVaanvraag 2025055193 - Gent - Stadsontwikkeling
Gent (sogent) en Thuispunt Gent - Vergunning verlenen
onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 4 juni 2026

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 OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Stadsontwikkeling Gent (Sogent), Volderstraat 1 te Gent en Thuispunt Gent, Lange Steenstraat 54 te Gent, hebben per beveiligde zending van 10 oktober 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025055193.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Sint-Amandsberg, deelgemeente van Gent, Engelstraat 94, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr. 959N2, 959P2, 956X4, 956M4, 956N4.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen ook betrekking op openbaar domein.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van de bestaande bebouwing, verhardingen, fundering en riolering, het rooien van 3 bomen en het realiseren van een nieuwbouwproject met aanpassen privé-domein naar openbaar domein, omgevingsaanleg en waterpompunit.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- bouwen of herbouwen: meergezinswoning straat + meergezinswoning park

- bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: engelstraat - bomen

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de aanvraag van een omgevingsvergunning op naam van Thuispunt Gent (inrichtingsnummer 20250620-0044) voor volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA):

- **16.3.2°a) (3)**

Vijftien warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 21 kW, waarvan zes warmtepompen met een vermogen van 1,4 kW voor het warmtepompsysteem 'straat' en negen warmtepompen met een vermogen van 1,4 kW voor het warmtepompsysteem 'park'.

De betrokken percelen zijn gelegen te Heilig-Hartplein 2 en Engelstraat 94 te 9040 Gent en kadastraal gekend als GENT 19 AFD, SINT-AMANDSBERG 2 AFD, sectie C nrs. 956/M/4, 959/N/2 en 959/P/2.

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op donderdag 8 januari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 1 juni 2026.

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. Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR) is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Engelstraat.
- 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 16 januari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie gaf op 12 januari 2026 te kennen geen advies uit te brengen.

1.3.3 ASTRID veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 27 januari 2026 volgend advies uit:

"Gezien de beperkte oppervlakte en het private karakter, is er geen verplichting tot ASTRID indoordekking."

1.3.4 Fluxys Belgium

Deze instantie gaf op 12 januari 2026 te kennen geen bezwaar te hebben.

1.3.5 Departement Omgeving, milieu advies

Op 12 januari 2026 gaf deze instantie te kennen geen advies uit te brengen.

1.3.6 Ivago

Deze instantie bracht op 4 februari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.7 Nutsmaatschappijen

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

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het plangebied bevindt zich in deelgemeente Sint-Amandsberg, ter hoogte van de Heilig Hartkerk en de Pastory. Het project kadert in het ruimere stadsvernieuwingsproject 'En Route'. Het projectgebied grenst aan de Engelstraat enerzijds en het Heilig Hartplein met de kerk anderzijds. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een dichte bebouwing van rijwoningen langs de Engelstraat en de Doornakkerstraat, met een gabarit van veelal drie bouwlagen onder de kroonlijst. Ten zuiden grenst het plangebied aan de basisschool 'De Krekel'.

De kerk werd recent herbestemd tot ontmoetingsplaats voor de buurt, met sociaal restaurant en onderkomen van de chiro.

Het eigendom grenst aan de Engelstraat over een breedte van 21,74 m en is voor een groot deel bebouwd met een aaneenschakeling van verschillende gebouwen met wisselende hoogte. De gebouwen staan tijdelijk ter beschikking van vzw 'De Kring' (voor buurtorganisaties, met oa. de klusserette). Tussen kerk en bebouwing is het terrein grotendeels verhard, enkel rechts van de kerk komt een groenere strook met bomen voor.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van alle in het plangebied aanwezige bebouwing en verharding, en het oprichten van 2 woonblokken met in totaal 15 sociale woningen.

Het westelijke gebouw -gelegen tussen de woningen langs de Engelstraat en de kerk- bestaat uit een woonblok met vijf grondgebonden woningen en 4 appartementen en een fietsenberging.

Het gebouw kent een totale breedte van 42,57 m en wordt ingeplant tot tegen de scheidsgrens met de tuinen van de percelen langs de Doornakkerstraat. De bouwdiepte bedraagt 20,10 m voor de fietsenstalling, 10,92 m voor de grondgebonden woningen en 12,82 m voor de meergezinswoning. De fietsenstalling heeft een bouwhoogte van 4,10 m onder plat dak. De grondgebonden woningen tellen 2 bouwlagen onder zadeldak met een kroonlijsthoogte van 6,29 m en een nokhoogte van 7,85 m. De meergezinswoning op de hoek is 9,19 m hoog onder de kroonlijst en heeft een nokhoogte van 11 m.

De meergezinswoning aan de Engelstraat bestaat uit zes wooneenheden, een fietsenberging, vuilnisberging en een ruimte voor water- en elektriciteitstellers. Het woonblok beslaat een oppervlakte van 223 m² en telt 3 verdiepingen. De kroonlijsthoogte bedraagt 8,85 m, de nokhoogte 10,88 m. De bouwdiepte op gelijkvloers bedraagt 11,70 m ter hoogte van de aanpalende woning nr. 92 en loopt op tot 19,83 m. Op de verdiepingen blijft de bouwdiepte beperkt tot 15,10 m.

Alle woonentiteiten beschikken over een private tuinzone of een terras.

Via de Engelstraat leidt een 4 m brede toegangsweg naar de woonentiteiten. Paden zorgen voor doorsteken voor de zachte weggebruiker tussen de Engelstraat en het Heilig Hartplein.

Tussen de wegenis worden groenzones aangelegd. In totaal zal er 935 m² aan groenzone worden aangelegd. Er dienen 3 bomen te worden gerooid, ter compensatie worden 12 nieuwe hoogstammen aangeplant.

Aangezien het plangebied zuidwestelijk hoger gelegen is, dient hier grond te worden afgegraven.

De parkzijde wordt ingelijfd in het openbaar domein.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 *Algemeen*

Het voorliggende project maakt deel uit van het stadsvernieuwingsproject 'Reconversie site Heilig Hart', waarbij zowel de renovatie van de voormalige kerk en pastorie als de heraanleg van het openbaar domein door sogent worden voorzien.

Thuispunt Gent heeft het terrein van het bestaande parochiaal centrum tussen de achterkant van de kerk en de Engelstraat aangekocht, en wenst met deze aanvraag een vergunning te bekomen voor de realisatie van een nieuwbouwproject met 15 sociale woonunits (inclusief omgevingsaanleg). Daartoe zullen de bestaande bebouwing, verhardingen, funderingen en riolering worden gesloopt.

Voor het verwarmen van het woonunits zal er gebruik gemaakt worden van geothermische warmtepompen. In de praktijk worden twee afzonderlijke BEO-velden opgericht, één dat de meergezinswoning aan de Engelstraat bedient (6 wooneenheden; warmtepompsysteem 'straat') en één dat de units aan het park bedient (9 wooneenheden, warmtepompsysteem 'park'). Per wooneenheid wordt een individuele warmtepompunit met een elektrisch vermogen van 1,4 kW geplaatst (totaal geïnstalleerd vermogen 21 kW). De verticale boringen voor de geothermie liggen buiten een zone voor grondwaterbescherming, worden niet dieper geplaatst dan het dieptecriterium (nl. 150 m op voorliggende locatie) en zijn bijgevolg niet ingedeeld.

1.5.2.2 *Omschrijving iioa*

De iioa wordt aangevraagd onder het inrichtingsnummer 20250620-0044 waarbij volgende rubriek van toepassing is:

- **16.3.2°a) (3)**

Vijftien warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 21 kW, waarvan zes warmtepompen met een vermogen van 1,4 kW voor het warmtepompsysteem 'straat' en negen warmtepompen met een vermogen van 1,4 kW voor het warmtepompsysteem 'park'.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 3 bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht geen tijdig advies uit.

Motivering

2.1 De watertoets

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

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023. Er worden hemelwaterputten met een totale inhoud van 65.000 liter geplaatst met hergebruik voor toiletten en dienstkraan.

De infiltratievoorziening heeft een buffervolume van 15.000 liter en een oppervlakte van 27,42 m². De groendaken (fietsenstalling en gelijkvloerse uitbouw meergezinswoning kant Engelstraat) zijn rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening.

Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst. Aanvrager vraagt hiervoor een afwijking en motiveert waarom een bovengrondse infiltratievoorziening niet mogelijk / wenselijk is.

De terrassen wateren af naar een in oppervlakte voldoende grote groenzone. Ook de verharding van de wegenis (openbaar domein) kan afwateren naar aanpalende groenzones die ruim voldoen aan de 25 %-regel. Voor het openbaar domein is de hemelwaterverordening niet van toepassing.

Het achterste gedeelte van het dak van de kerk wordt ook naar binnen het project afgeleid. Het betreft een oppervlakte van ongeveer 566 m². Dit dakoppervlak wordt eerst naar een regenwaterput afgevoerd die in de zomerperiode gebruikt zal worden door de groendienst. Daarnaast is er ook een handpomp voorzien als speelelement die gevoed wordt door deze put. De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op de WADI's in de voortuinstrook van de nieuwe bebouwing. Het regenwater van de handpomp dat niet gebruikt wordt, loopt via een waterbak en open goot naar dezelfde wadi's.

Er wordt geoordeeld dat onder de voorwaarden opgelegd door Farys 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 plangebied is gelegen in centraal geoptimaliseerd gebied. Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd en voorzien in de aanleg van een septische put.

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 woonproject met 15 sociale woonentiteiten.

Volgende effecten worden o.a. besproken:

- Mobiliteit: het aantal verplaatsingen per dag wordt geschat op 45 tot 60, verdeeld over verschillende modi. De projectsite is gelegen in de stedelijke context van Gent met een goede bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer, waardoor een groot deel van de verplaatsingen op duurzame manier zal gebeuren. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, conform de parkeerrichtlijnen van de stad. Gezien de doelgroep zal niet iedereen over een eigen wagen beschikken.

Ten opzichte van de bestaande toestand zal de mobiliteitsimpact slechts beperkt toenemen.

- Bodem: tijdens de sloop- en bouwfase kunnen beperkt effecten ontstaan, deze zijn evenwel tijdelijk van aard en er wordt in bodembeschermende maatregelen voorzien.

- Luchtkwaliteit: er worden geen geurhinderlijke activiteiten voorzien, tijdens de werffase worden maatregelen genomen om niet geleide emissies te beperken.

- Geluid en trillingen: deze beperken zich voornamelijk tot de werffase en zijn tijdelijk van aard.

Tijdens de gebruiksfase zijn de bronnen beperkt tot normaal woongebruik en verkeer binnen een stedelijke omgeving.

- Ongevallen of rampen: er worden geen risicovolle industriële activiteiten uitgevoerd en er vindt geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats.

- Onroerend erfgoed: er zijn geen erfgoedelementen aanwezig op het terrein die een rechtstreekse invloed van de geplande werken zouden kunnen ondervinden.

- Licht of straling: verlichtingsbronnen zijn beperkt in aantal en intensiteit en uitsluitend functioneel van aard.

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 natuurbehoud 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. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe omgeving.

Het project voorziet in een drastische vermindering van verharding waardoor een groen buurtpark kan worden gerealiseerd. Er moeten 3 bomen worden gerooid, ter compensatie worden 12 nieuwe hoogstammen aangeplant.

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.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,76 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore bedraagt minder dan 1 %, dit is minder dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld (in gemeenteraadsbeslissing):

"Samenvatting en behandeling van de bezwaren

Parkeren

Er worden geen parkeerplaatsen voorzien waardoor de parkeerdruk in de omgeving zal toenemen.

Behandeling

Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezzen. De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voorontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit.

Auto's

We hanteren een drempelwaarde om kleine projecten niet op te zadelen met een verplichting tot het realiseren van een minimum fiets- en autoparkeeraanbod. Bij sociale woningen ligt de drempelwaarde op 25 units. De aanvraag omvat 15 woningen wat een stuk lager is dan de drempelwaarde.

Fietsen

Voor 15 sociale woningen (totaal 35 slaapkamers) vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 35 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Op vlak van capaciteit voldoet het project aan de richtlijnen. Voor de bewoners worden 35 gewone fietsparkeerplaatsen voorzien, aangevuld met 2 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen. Voor de bezoekers worden er 5 fietsparkeerplaatsen voorzien ter hoogte van het keerpunt (op de betonverharding maar buiten de rijlopers). Dit voldoet op vlak van capaciteit en dubbel gebruik met de parkfunctie is mogelijk. Het ontwerp biedt ook voldoende fietsparkeer kwaliteit. Alle voorziene fietsparkeerplaatsen voldoen qua afmetingen aan de parkeerrichtlijnen. Ook de inrichting en locatie worden positief beoordeeld. De 6 appartementen aan de Engelstraat krijgen drie aparte en afsluitbare fietsenbergingen voor telkens drie fietsen, nabij de deur. De overige 9 woonfuncties krijgen één grote fietsenberging, aan de noordzijde. De ingang bevindt zich op maximaal 32 meter wandelafstand ten opzichte van de voordeur(en).

Er kan geconcludeerd worden dat men voldoet aan de parkeerrichtlijnen en dat gelet op het feit dat dit project zich in een stedelijke context bevindt, op vlak van parkeren geen problemen verwacht worden. Er is de nodige aandacht gegaan naar het voorzien van voldoende en kwalitatieve fietsparkeerplaatsen.

Doorsteek

Op de plannen is er een weg uitgetekend die breed genoeg is voor hulpdiensten. In praktijk zal deze weg sowieso gebruikt worden om met een voertuig op te rijden (pakjesdiensten/bpost/IVAGO).

Waardoor het de facto een openbare weg zal zijn.

Behandeling

Het statuut van de doorsteek is inderdaad openbaar. Het is in de aanleg voldoende duidelijk dat het

hier gaat om een zachte doorsteek voor fietsers en wandelaars. De ontsluitingsweg wordt gevrijwaard van ander gemotoriseerd verkeer door middel van een draaislagboom aan de Engelstraat. Enkel uitzonderlijk laden en lossen voor verhuisbewegingen zal toegelaten worden. Er wordt niet geparkeerd in het projectgebied. De huisafvalophaling voor de woningen gebeurt gegroepeerd in de Engelstraat idem voor de levering door bpost. De breedte van de weg ter hoogte van de kerk is bovendien beperkt tot 2,5 m wat duidelijk aangeeft dat dit geen doorsteek is voor wagens.

Inplanting

De huizenrij en de meergezinswoning aan de parkzijde van de projectsite liggen dichtbij de achterste perceelgrens van de bestaande woningen in de Engelstraat. Dit verhoogt de densiteit van de bebouwing in de buurt in grote mate, terwijl er ruimte genoeg is om de woningen dichterbij de kerk te plaatsen, en dus verder van de achterste perceelgrens van de buurwoningen.

Behandeling

De exacte inplanting van de gebouwen is zorgvuldig onderzocht. De insteek was om het private binnengebied dat vandaag sterk verhard en bebouwd is publiek te maken door middel van een publieke doorsteek en publieke groene ruimtes die voldoende groot zijn. Door verschillende groenruimtes aan elkaar te koppelen is men hierin geslaagd. De verschillende groenruimtes situeren zich achter en ten zuiden van de kerk. De publieke doorsteek komt naast de groenzone achter de kerk.

In de bestaande toestand komt de bebouwing tot tegen de achterste perceelsgenzen en de tuinzones van de woningen aan de Engelstraat. In de nieuwe toestand zijn de gebouwen hoger maar wordt er meer afstand gehouden tot die tuinzones. Hierdoor is de impact van de inplanting en de hoogte van de gebouwen t.o.v. de bestaande toestand beperkt. Het hoogste volume, de meergezinswoning, komt niet aan een bestaande achtertuintzone maar gespiegeld aan de nieuwe meergezinswoning van het eigen project aan de Engelstraat. De meest noordelijke woning wordt op een afstand van scheimuur voorzien om de impact aan deze zijde te gaan beperken. De hoogte van de kerk zorgt er tot slot voor dat de woningen niet veel dichter bij de kerk kunnen komen.

De volgende bezwaren houden louter verband met de stedenbouwkundige beoordeling van de geplande gebouwen en houden geen verband met de aanleg of het functioneren van de nieuwe openbare weg. De beoordeling hiervan is een bevoegdheid van de vergunning verlenende overheid. De bespreking hier is louter informatief.

Volume

De meergezinswoning aan de straatzijde heeft een veel grotere bouwdiepte dan de aanpalende woning, Engelstraat 92, en de andere huizen in de Engelstraat. De meergezinswoning neemt bijgevolg veel licht weg van de woning in de Engelstraat 92.

Behandeling

De bouwdiepte van de meergezinswoning aan de Engelstraat bedraagt ter hoogte van de perceelsgrens 11,70 m. Dit is 2 m dieper is dan de bouwdiepte van het hoofdgebouw van de aanpalende woning. Op een afstand van circa 2,30 m van de perceelsgrens komt de meergezinswoning dieper tot 15 m.

Toelaten om ter hoogte van de perceelsgrens 2m verder te bouwen dan de buur, is vrij gangbaar. Een graduele toename van de bouwdiepte tot 15m op afstand van de perceelsgrens is in een stedelijke context ook veel voorkomend en die getrapte diepte beperkt de impact op de burens. Door zo om te gaan met bouwdieptes wordt een evenwicht betracht tussen enerzijds het aanpassen van bebouwing aan het hedendaags woon- en leefcomfort van zowel nieuwe als bestaande woongebouwen, en anderzijds het beperken van de impact voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar minimum. Voorliggende aanvraag vindt dat evenwicht. Verder is het dieper gelegen gedeelte van het gebouw voorzien op een afstand van 2,30 m van de perceelsgrens. De bouwdiepte van 15 m is afgestemd op de diepte van de aanbouw van de aanpalende woning om de impact zoveel mogelijk te beperken. Ondanks het feit dat er onvermijdelijk enig verlies aan bezonning en lichtinval zal zijn voor de aanpalende woningen, hanteert het ontwerp gangbare dieptes en wordt de impact in deze stedelijke omgeving, aanvaardbaar geacht.

Kroonlijst

De kroonlijst van diezelfde meergezinswoning is bijna anderhalve meter (1,44m) hoger dan de

aanpalende woning en de andere huizen in de rij, en volgt de lijn niet van de woningen in de Engelstraat.

Behandeling

Aan de oostkant van de Engelstraat is er op vandaag nog een vrij uniforme kroonlijsthoogte. Aan de overkant van de Engelstraat is er minder uniformiteit en komen ook heel wat hogere gebouwen voor met een kroonlijsthoogte op een hoogte van drie bouwlagen. Ook aan de kruising met de Oscar Colbrandtstraat bevinden zich hogere volumes.

De afwijking op de uniformiteit van 1,44 m vormt hier ruimtelijk geen probleem doordat het nieuwe gebouw zich aan een opening, de nieuwe doorsteek, in het straatbeeld zal bevinden. Bovendien gaat het over een relatief klein verschil. Dit wordt verder benadrukt doordat de nokhoogte ook niet hoger ligt dan die van het aanpalend gebouw.

Terrassen

De terrassen op de eerste en de tweede verdieping aan de achterkant van de meergezinswoning aan de straatzijde geven inkijk in de slaapkamer op de eerste verdieping van de woning Engelstraat 92, en schenden bijgevolg de privacy. De plannen bevatten geen voorstel om de inkijk weg te nemen.

Behandeling

Er worden twee kleine terrassen voorzien aan de achterkant op de 2de en 3de bouwlaag. Het zijn relatief kleine terrassen van 4,4 m². Deze terrassen bevinden zich op 2,30 m van het aanpalend perceel. De terrassen richten zich voornamelijk naar de eigen achtertuin en minder naar de zijkanten. Door de beperkte oppervlakte zal het gebruik beperkt blijven tot de bewoners van de types 1/2 waardoor ook de impact op privacy beperkt zal blijven.

Hemelwater

De afvoer van het hemelwater van Engelstraat 92 aan de straatkant loopt nu via de gebouwen van de kring Heilig Hart. Op de plannen van de meergezinswoning is geen aansluiting op de afvoer van de meergezinswoning te zien. De opdrachtgever zal hiervoor in een oplossing moeten voorzien. Er is evenmin in een aansluiting voorzien voor de afvoer die op het terras (begane grond) van Engelstraat 92 verder loopt naar het aanpalende perceel van de kring Heilig Hart. Als de opdrachtgever niet in een aansluiting voorziet, dreigt de afvoer verstopt te geraken, met alle problemen van dien voor de eigenaar en de bewoners van Engelstraat 92.

Behandeling

Indien de afvoer van het hemelwater van Engelstraat effectief via de aanpalende gronden gebeurt dan gaat dit om een bestaande erfdienstbaarheid en zal hier een oplossing voor moeten gezocht worden. In het bezwaarschrift wordt aangegeven dat hierover reeds contact is met Thuispunt Gent. Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en de ruimtelijke beoordeling en beslissing erover kan geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten. De rechtmatigheid van de waterafvoer betreft hier louter een burgerrechtelijke aangelegenheid, deze vergunning doet hier geen afbreuk aan en ook geen uitspraak over.

Infiltratieputten

Het plan voorziet in infiltratieputten in beton. Dergelijke infiltratieputten slibben vrij snel dicht waardoor de infiltratiewerking teniet wordt gedaan. Dit heeft een negatieve invloed op de bufferingscapaciteit en de werking van de putten, en zal mogelijk tot wateroverlast leiden.

Behandeling

Het klopt dat er ondergrondse betonnen infiltratieputten geplaatst worden. De tuinen achter de woningen zijn vrij klein waardoor het toestaan van een afwijking op het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening te verantwoorden is. Dergelijke afwijking wordt toegestaan bij achtertuinen die kleiner zijn dan 100 m². Hier zijn de tuinen circa 15 m² groot. De ondergrondse infiltratievoorziening dient wel steeds inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk te zijn. Concluderend wordt geoordeeld dat de ingediende bezwaren niet van die aard zijn dat zij de goedkeuring van het rooilijnplan en de aanleg en inrichting van de wegen die voorwerp zijn van deze vergunningsaanvraag, in de weg staan."

De weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen wordt integraal bijgetreden.

2.7 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De toegankelijkheidstoets

De toegankelijkheidsverordening is enkel van toepassing op de meergezinswoning langs de Engelstraat, welke 6 appartementen op 3 verdiepingsniveaus telt.

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 2025F251 - bureauonderzoek. 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/34031> 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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

2.7.4 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5.. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Engelstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag gaat gepaard met de overdracht van privaat naar openbaar domein. De aanvraag voorziet in een nieuwe gemeenteweg.

De gemeenteraad heeft in zitting van 23 maart 2026 het rooilijnplan goedgekeurd.

2.7.5 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een woonproject met 15 sociale woonentiteiten, na het slopen van alle op het terrein aanwezige bebouwing en verharding. Het woonproject bestaat uit 2 bouwblokken, waarvan een meergezinswoning langs de Engelstraat en een tweede bouwblok met 5 grondgebonden woningen en een meergezinswoning in het binnengebied, tussen Engelstraat en kerk. De toegang tot de site bevindt zich langs de Engelstraat, met doorsteek naar het Heilig Hartplein. De site wordt als een woonerf opgevat, gemotoriseerd verkeer wordt geweerd dmv een draaislagboom. Het ontwerp wordt stedenbouwkundig in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg beoordeeld.

Vooreerst wordt met voorliggend ontwerp voorzien in een aanzienlijke vermindering van bebouwing en verharding waardoor een groen buurtparkje kan worden gerealiseerd. De site wordt open gemaakt naar de omgeving toe, doordat de nieuwe bebouwing niet langer tot tegen de achterste perceelsgrenzen van de woningen langs de Engelstraat wordt voorzien. Het voorzien van een doorsteek van Engelstraat naar Heilig Hartplein zorgt voor de nodige ruimte en lucht in deze dens bebouwde omgeving.

De meergezinswoning aan de Engelstraat heeft een gabarit van 3 bouwlagen onder zadeldak, met kroonlijsthoogte 8,85 m en nokhoogte 10,88 m. Hoewel de kroonlijsthoogte niet aansluit op deze van de rechts aanpalende woningen, wordt het gabarit wel inpasbaar in het straatbeeld bevonden.

Vooreerst zijn er meerdere panden in de Engelstraat die bestaan uit 3 bouwlagen, waaronder aan de overzijde van de bouwplaats.

Ten tweede wordt de bebouwing in de Engelstraat niet gekenmerkt door één mooie doorlopende kroonlijst, maar bestaat er heel wat variëteit in kroonlijsthoogtes. Het verschil in kroonlijsthoogte met het rechts aanpalende pand bedraagt 1,44 m hetgeen niet buitengewoon groot is.

Tenslotte komt het nieuwe gebouw op een hoek te liggen, als gevolg van de nieuwe toegangsweg.

Hier is meer ruimte om een groter volume te dragen.

De nokhoogte is daarentegen lager dan deze van de aanpalende woningen. Er wordt hierdoor geen dominant volume gecreëerd, wel laat de hoekligging toe hier een iets groter volume te realiseren. De bouwdiepte kent een vertrappt verloop. Ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt een bouwdiepte van 11,70 m aangehouden, dit over alle verdiepingen. Hierdoor komt de nieuwbouw op de verdiepingen 2m voorbij de achtergevel van de rechts aanpalende woning. Dit wordt binnen een stedelijke context aanvaardbaar geacht. Op 2,10 m van de zijdelingse scheidsgrens vergroot de bouwdiepte met 3,40 m tot 15,10 m. In de directe omgeving, binnen hetzelfde bouwblok van de Engelstraat en Doornakkerstraat, zijn er nog woningen met gelijkaardige of grotere bouwdieptes op de verdieping. Het gevraagde is bijgevolg niet vreemd in de omgeving. De rechts aanpalende woning zal weliswaar (zon)licht verliezen, doch door de vertrapte verdieping, zal deze afname beperkt blijven tot wat onder normaal nabuurschap wordt begrepen.

De terrassen die worden voorzien op de verdieping bevinden zich met 2,1 m op voldoende afstand van de rechts aanpalende woning. Bovendien zijn de terrassen niet gericht naar de rechts aanpalende woning.

De inplanting van het bouwblok in het binnengebied wordt op voldoende afstand van de achtertuinen van de aanpalende woningen langs de Engelstraat voorzien. Er rest met name een tuinstrook van minstens 8,20 m tot de scheidsmuur. De kroonlijsthoogte van de grondgebonden woningen bedraagt 6,29 m waardoor aan de 45°-regel wordt voldaan. De woningen zullen geen (zon)licht afnemen in de aanpalende tuinen.

De meergezinswoning op de kop grenst niet rechtstreeks aan de woningen langs de Engelstraat, waardoor hier een groter volume gerechtvaardigd is. Het volume is een spiegeling van het nieuwe volume aan de straat, waardoor architecturaal één harmonisch geheel ontstaat. In deze meergezinswoning zijn enkel terrassen aanwezig gericht naar de nieuwe ontsluiting met achterliggende basisschool en het nieuwe park. Schendig van privacy bij aanpalende burens is hierdoor uitgesloten.

De aanleg van een park en doorwaadbaarheid voor fietser en voetganger verhoogt de woonkwaliteit in de buurt aanzienlijk.

Wat het aspect mobiliteit betreft, voldoet het ontwerp aan de parkeerrichtlijnen van de stad Gent. Er worden voldoende kwalitatieve, overdekte fietsparkeerplaatsen voorzien voor de bewoners en een fietsenstalling voor bezoekers. Autoparkeerplaatsen zijn niet voorzien. De site bevindt zich op fietsafstand van het treinstation Dampoort en in de nabijheid lopen verschillende buslijnen (Dendermondsesteenweg) waardoor de site goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Het historisch centrum van Gent bevindt zich op fietsafstand. In de directe omgeving zijn verschillende voorzieningen aanwezig, evenals diensten zoals dokter en tandarts. De site kent een grote knooppuntwaarde. Tenslotte betreffen het sociale appartementen, en wordt ook om die reden verwacht dat het autobezit lager dan gemiddeld is. Op het Heilig Hartplein is er mogelijkheid om te parkeren, evenals in de omliggende straten.

Zoals uit de project-MER-screeningsnota blijkt, zal het verkeer niet noemenswaardig toenemen, mede gelet op het feit dat de op heden aanwezige buurtwerking 'de Kring' op vandaag reeds verkeer met zich meebrengt.

2.7.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt wat de stedenbouwkundige handelingen betreft, 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

De projectzone situeert zich in het binnengebied tussen de Engelstraat en het Heilig-Hartplein te Gent (Sint-Amandsberg).

De site is volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gesitueerd in 'woongebied'. Het projectgebied bevindt zich eveneens binnen de afbakening van het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' wat ter hoogte van de betrokken site geen bestemmingswijziging met zich meebrengt.

Binnen een straal van 100 m rond de perceelsgrenzen bevinden zich, gelet op de situering in woongebied, talrijke woningen. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich aangrenzend aan het projectgebied.

2.8.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

2.8.2.1 Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de werffase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en VLAREMA.

Ze dienen maximaal te worden gesorteerd en gescheiden, waarna ze worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen.

Het afval dat tijdens de uitbating van het complex wordt geproduceerd, bestaat voornamelijk uit huishoudelijk afval. Verder wordt geen speciale afvalproductie voorzien. Het afval van de 15 woonunits wordt ingezameld in verzamelcontainers, opgesteld in het huisvuillokaal op het gelijkvloers van de meergezinswoning aan de Engelstraat. De huisvuilwagen kan via de steeg tot aan de draaiboom rijden en daar parkeren. Dankzij de directe toegang van het huisvuillokaal tot de steeg kan de ophaling vlot verlopen.

2.8.2.2 Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Gent ligt de site in centraal gebied. De ontvangende riolering langsheen de Engelstraat betreft momenteel nog een gemengd stelsel; het ontwerp werd wel zo uitgewerkt dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de riolering langsheen de Engelstraat die aansluit op een RWZI. Het fecaal afvalwater wordt hierbij eerst voorbehandeld in een septische put van 15.000 liter; het grijs water wordt rechtstreeks naar de riolering afgevoerd.

Het betreft een niet ingedeelde lozing die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

2.8.2.3 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.

Er worden drie ondergrondse betonnen infiltratieputten aangelegd die samen beschikken over een totale infiltratieoppervlakte van 27,42 m² en een buffervolume van 15.000 liter.

Ter hoogte van de woonunits aan de kant van de Engelstraat wordt voorzien in twee regenwaterputten met een individuele inhoud van 10.000 liter (totaal 20.000 liter). Deze meergezinswoning beschikt over een hoofddak uitgevoerd met pannen, evenals over een groendak op de uitbreiding op niveau 0.

De woonunits aan de parkzijde en aangrenzende fietsenberging met onderhoudslokaal worden aangesloten op drie regenwaterputten met een inhoud van 2 x 20.000 liter en 1 x 5.000 liter (totaal 45.000 liter). De woonunits zijn hierbij uitgerust met een pannendak, en de fietsenstalling met onderhoudslokaal wordt afgewerkt met een groendak.

Het opvangen regenwater van de pannendaken wordt gebruikt voor het spoelen van de toiletten en het irrigeren van planten. De regenwaterafvoer van de groendaken wordt aangesloten op de overloop van de regenwaterputten.

Voor de beoordeling van mogelijke negatieve effecten van de verhardingen en de inname van ruimte voor water op het watersysteem wordt verder verwezen naar de watertoets.

2.8.2.4 Bodem- en grondwater

Werffase

Mogelijke verontreinigingen tijdens de aanlegfase kunnen ontstaan door het gebruik van machines. Tijdens de werken kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf of door het tanken zelf. Bij dergelijke incidenten dient de vigerende wetgeving gerespecteerd te worden. Zowel preventieve als curatieve maatregelen zijn mogelijk om de potentiële impact van dergelijke incidenten te beperken. De machines dienen steeds goed onderhouden te zijn, zodat geen lekken naar de bodem kunnen ontstaan. Tanken dient steeds te gebeuren op een vloeistofdichte ondergrond. Indien er calamiteiten zouden optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging af te bakenen en weg te nemen.

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).

BEO-Veld

Het project voorziet in de realisatie van een geothermisch verwarmingssysteem dat zal bestaan uit in totaal uit 20 verticale boringen tot een diepte van 145 m, gevuld met een water-glycol mengsel (20 à 30 %).

De BEO-velden worden niet dieper geplaatst dan het dieptecriterium (nl. 150 m op voorliggende locatie), zijn niet gelegen binnen een zone voor grondwaterbescherming en zijn bijgevolg niet ingedeeld. De voorwaarden uit artikel 6.9.1.3 van VLAREM II zijn van toepassing.

De boringen voor de BEO-velden dienen te worden uitgevoerd door een erkende boorfirma volgens de regels van goed vakmanschap en zoals opgenomen in hoofdstuk 5.55.1 en 5.55.2 van VLAREM II.

2.8.2.5 Energie

Het betreft geen energie-intensieve inrichting.

2.8.2.6 Geluid

Het voorliggende project heeft betrekking op een nieuwbouwproject met 15 sociale woonunits en bijhorende omgevingsaanleg te Sint-Amandsberg (Gent). De projectsite wordt in alle windrichtingen omgeven door bebouwing.

Werffase

Mogelijke geluidsbronnen tijdens de werffase betreffen het werfverkeer en de werfmachines in kader van de bouwwerken. Deze geluidshinder is tijdelijk en onlosmakelijk verbonden met bouwprojecten. Rekening houdend met artikel 4.5.1.1 §2 van VLAREM II zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke bouwwerken. Om hinder te beperken, dienen volgende maatregelen genomen te worden:

- geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens.
- gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken.
- luidruchtige machines afgeschermd opstellen.

Exploitatiefase

Mogelijke geluidsbronnen tijdens de exploitatiefase omvatten de technische installaties (de warmtepompen) en de verkeersbewegingen.

Voor het verwarmen van het gebouw werd er geopteerd voor geothermie. Er worden vijftien warmtepompen, één per woonentiteit, met een individueel vermogen van 1,4 kW voorzien. De warmtepompen worden in elke wooneenheid opgesteld in de berging, zodat er dan ook geen geluidshinder naar de omgeving toe te verwachten valt vanwege deze installaties.

2.8.2.7 Lucht

Werffase

Tijdens de werffase zal hoofdzakelijk werfverkeer relevant zijn in functie van luchtmissies. Als gevolg van dit werfverkeer wordt echter slechts een beperkte toename van luchtverontreiniging verwacht. Dit betreft bovendien een tijdelijke overlast die verdwijnt na de aanlegfase. Er dient gewerkt te worden met goed onderhouden machines, waardoor de effecten naar lucht verwaarloosbaar zijn. Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van elektrisch aangedreven generatoren tijdens de werffase.

Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffende de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig artikel 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven, afdekken van ladingen bij transport van sloopafval...De gepaste maatregelen dienen steeds genomen worden om de hinder zo veel mogelijk te beperken.

Er werd een asbestinventaris, als deel van het sloopopvolgingsplan, opgemaakt om te voldoen aan de geldende regelgeving en een veilige uitvoering van de werken te garanderen.

Exploitatiefase

Voor de verwarming van het gebouw zal er gebruik gemaakt worden van geothermie, waardoor geen luchtzijdige emissies vanwege gebouwenverwarming te verwachten zijn. Er zullen vijftien warmtepompen met een individueel vermogen van 1,4 kW voorzien worden (totale geïnstalleerde drijfkracht 21 kW). Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk te worden vermeden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient de voorkeur te genieten. In voorliggend project voorziet men het gebruik van een water-glycol mengsel (20 à 30%).

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3. §3 van VLAREM II. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3. §6 van VLAREM II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lek dichtheidscontroles worden uitgevoerd. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden.

2.8.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De volgende door Thuispunt Gent met inrichtingsnummer 20250620-0044 gevraagde klasse 3 IIOA, kan GUNSTIG worden geadviseerd:

- **16.3.2°a) (3)**

Vijftien warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 21 kW, waarvan zes warmtepompen met een vermogen van 1,4 kW voor het warmtepompsysteem 'straat' en negen warmtepompen met een vermogen van 1,4 kW voor het warmtepompsysteem 'park'.

De vergunning kan toegestaan worden 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

1. **Werf**

a) Om hinder te beperken worden geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens, wordt er gebruik gemaakt van de meest geluidsarme machines en technieken, en worden luidruchtige machines afgeschermd opgesteld of akoestisch geïsoleerd zodat de omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

b) Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van elektrisch aangedreven generatoren.

2. **Opvang van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van 65.000 liter. Het opvangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, irrigatie beplanting, ...).

3. **Infiltratievoorziening**

De opgelegde capaciteit van de infiltratievoorzieningen/buffervoorzieningen (27,42 m² infiltratieoppervlakte en 15.000 liter buffervolume) moet te allen tijde gegarandeerd blijven. Hiertoe

wordt de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, onderhouden.

4. Opslag van afvalstoffen

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- De afvalstoffen, die tijdens de werf geproduceerd worden, dienen maximaal te worden gesorteerd en gescheiden, waarna ze worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. De opslag van het afval in afwachting van ophaling moet op een ordelijke manier gebeuren.
- Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Centrum, met referentie: 075647- 001/MLE/2025, nageleefd worden

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025055193 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025055193 ingediend door Stadsontwikkeling Gent (sogent) en Thuispunt Gent wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder volgende voorwaarden:

- De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/34031> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- De voorwaarden uit het advies van de brandweer van 16 januari 2026 dienen strikt te worden nageleefd.
- Gezien de beperkte oppervlakte en het private karakter, is er geen verplichting tot ASTRID indoordekking.
- De voorwaarden uit het advies van Farys van 6 maart 2026 dienen strikt te worden nageleefd. De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

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 Thuispunt Gent met inrichtingsnummer 20250620-0044, gemelde klasse 3 rubrieken:

- **16.3.2°a) (3)**

Vijftien warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 21 kW, waarvan zes

warmtepompen met een vermogen van 1,4 kW voor het warmtepompsysteem 'straat' en negen warmtepompen met een vermogen van 1,4 kW voor het warmtepompsysteem 'park'.

De vergunning wordt verleend 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

1. **Werf**

a) Om hinder te beperken worden geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens, wordt er gebruik gemaakt van de meest geluidsarme machines en technieken, en worden luidruchtige machines afgeschermd opgesteld of akoestisch geïsoleerd zodat de omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

b) Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van elektrisch aangedreven generatoren.

2. **Opvang van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van 65.000 liter. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, irrigatie beplanting, ...).

3. **Infiltratievoorziening**

De opgelegde capaciteit van de infiltratievoorzieningen/buffervoorzieningen (27,42 m² infiltratieoppervlakte en 15.000 liter buffervolume) moet te allen tijde gegarandeerd blijven. Hiertoe wordt de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, onderhouden.

4. **Opslag van afvalstoffen**

a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- De afvalstoffen, die tijdens de werf geproduceerd worden, dienen maximaal te worden gesorteerd en gescheiden, waarna ze worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. De opslag van het afval in afwachting van ophaling moet op een ordelijke manier gebeuren.

- Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).

- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Centrum, met referentie: 075647- 001/MLE/2025, nageleefd worden.

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.

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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling 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 eerste aanleg

Tegen een beslissing genomen in eerste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende van het Omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij het Vlaamse Gewest, per adres het Vlaams Gewest, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie

Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel
of via www.omgevingsloket.be

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 52 OVD (30/12/2017 -).**

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53 OVD (01/08/2018 -).

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

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.

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

Artikel 54 OVD (23/02/2017 -).

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55 OVD (23/02/2017 -).

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56 OVD (01/09/2019 -).

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld..

Artikel 57 OVD (01/08/2018 -).

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

Artikel 57/1 OVD (01/08/2018 -).

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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

Artikel 74 OVB (23/10/2020 -).

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

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

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

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan. Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

...

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de 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