

Deputatie

Besluit

Zitting van 20 augustus 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025149755

57 2026_DEP_05498 OVaanvraag 2025149755 - Gent - Thuispunt Gent bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 20 augustus 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 OVD; Thuispunt Gent bv, met zetel te Gent, Lange Steenstraat 54, heeft per beveiligde zending van 13 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025149755.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Zwijnaarde, deelgemeente van Gent, Heerweg-Noord, kadastraal gekend 24° afdeling, sectie B, nr. 79H9;

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een bouwblok met 14 units voor sociale verhuur, volgens het principe van modulaire woningen.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Bouwen of herbouwen
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie
- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: T1
- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: T2
- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: T3
- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: T
- Bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op donderdag 28 mei 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 4 augustus 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 gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Heerweg-Noord.
- 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

De brandweer verleende op 10 juni 2026 een voorwaardelijk gunstig advies. De voorwaarden hebben louter betrekking op brandtechnische aspecten.

1.3.2 Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie gaf op 1 juni 2026 te kennen geen advies uit te brengen.

1.3.3 Fluxys Belgium

Deze instantie bracht op 28 mei 2026 een 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 eigendom is gelegen in de deelgemeente Zwijnaarde, langsheen de Heerweg-Noord. De onmiddellijke omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door rijwoningen en meergezinswoningen met een gabarit van 2 bouwlagen onder hellende bedaking. De bebouwing kent een wisselende inplanting ten opzichte van de straat. Naast woningen komen er beperkt handelszaken en diensten voor.

Het eigendom grenst aan de straat over een breedte van 47,78m en is max. 46,63m diep. Op heden is het terrein grotendeels braakliggend. Een deel van het perceel is verhard en in gebruik als parking. Op het terrein zijn verschillende bomen aanwezig.

Zowel rechts als links aanpalend bevindt zich een wachtgevel.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een woonblok, aangebouwd tegen beide aanpalende wachtgevels. De totale bouwdiepte op elke verdieping bedraagt max. 15,05m (inclusief terrassen op de verdieping).

De bouwhoogte varieert van 2 tot 4 bouwlagen, onder plat dak. Hierbij bevindt het gedeelte met 4 bouwlagen zich midden het gebouw, op een afstand van meer dan 15m van de zijdelingse perceelgrenzen.

Ter hoogte van de rechts aanpalende bebouwing wordt aangesloten met een gabarit van 3 bouwlagen. Ter hoogte van de links aanpalende bebouwing bestaat uit het nieuwe volume uit 2 bouwlagen.

De woonentiteiten zijn bereikbaar via een passerelle van 1,50m diep aan de voorkant van het bouwblok. Elke woonentiteit beschikt over een terras aan de achterzijde. De gelijkvloerse appartementen hebben een tuin.

In de achterliggende tuinzone wordt een fietsenberging gerealiseerd, ingeplant tegen de linker zijdelingse perceelsgrens. De open constructie meet 16,10m op 4,10m, hoogte 2,90m onder plat dak. Er kunnen 40 fietsen worden gestald.

In het midden van het bouwblok is een onderdoorgang voorzien naar de achterliggende gemeenschappelijke tuin.

Centraal in de tuin komt een tuinpaviljoen, met een oppervlakte van 4,10m op 4,10m, een hoogte van 3,16m boven maaiveld en afgewerkt met een plat dak.

Om het project te kunnen realiseren, dient 1 boom te worden gerooid. Er worden nieuwe groenaanplantingen voorzien.

De opbouw van het project is gebaseerd op het modulaire bouwprincipe waarbij modulaire wooneenheden worden gerealiseerd.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Het openbaar onderzoek liep van 5 juni 2026 tot en met 4 juli 2026.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 35 bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen gaf op 10 juli 2026 te kennen geen advies uit te brengen.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten deels (aan straatzijde) in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Aanvrager neemt voldoende maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen om wateroverlast te vermijden. Tevens wordt voorzien in een ondergronds compensatievolume onder de passerelle met een inhoud van 54,8994m³.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023. Er worden in totaal 3 hemelwaterputten met een totale inhoud van 60.000 liter geplaatst met hergebruik en overloop naar een wadi met een inhoud van 11.837 liter en een oppervlakte van 47,35m².

Verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (grind), de terrassen worden aangesloten op de hemelwaterput. Het hemelwater dat op de fietsenberging en het tuinpaviljoen valt, kan op eigen terrein in de aanpalende groenzone infiltreren.

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 centraal gebied. Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Er wordt voorzien in een septische put van 15.000 liter en een septische put van 10.000 liter.

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 waardevolle bomen worden zoals aangeduid behouden. 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 meergezinswoning met 14 sociale appartementen.

Volgende effecten worden beoordeeld:

- Mobiliteit: volgens de parkeerrichtlijnen van stad Gent moeten er geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Het parkeeraanbod is in evenwicht met de vraag, geschat wordt dat er 8 van de 14 gezinnen een auto zal hebben.

Aanzienlijke mobiliteitseffecten worden niet verwacht, de ontsluitende weg is voldoende uitgerust, de site is goed bereikbaar met openbaar vervoer (tram).

- Watersysteem: bij het ontwerp werd met verschillende aspecten rekening gehouden in functie van het overstromingspeil van 8,40m TAW om het risico op wateroverlast in de woonunits weg te nemen.

- Geluid en trillingen: deze zijn beperkt in tijd, bovendien betreft het geen traditioneel project maar een modulair waardoor de impact tijdens de aanlegfase beperkt zal zijn, de woonunits worden voor minstens 95% in een productiehal vervaardigd.

- Biodiversiteit: de tuinzone wordt aangelegd met een variëteit aan planten, bloemen, struiken en bomen. De bestaande bomen achteraan worden behouden. Er wordt onderzocht of er een voedselbos kan worden aangelegd.

- Landschap, erfgoed of archeologie: er zal voor korte tijd en zeer lokaal een bronbemaling nodig zijn, gezien de beperkte omvang is dit effect verwaarloosbaar.

- Klimaat: de tuin zorgt voor een verkoelend effect.

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 onmiddellijke omgeving. De bestaande bomen op het terrein worden zo goed als mogelijk behouden (er wordt 1 boom gerooid) en er worden nieuwe aanplantingen voorzien van zowel planten, bloemen, struiken als bomen, wat ten goede komt aan de biodiversiteit. De aanvraag heeft geen negatieve impact op natuurwaarden, integendeel, en doorstaat 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.

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. 4km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstraat'.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore ligt onder de drempelwaarde van 1%.

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 Mobiliteit (transport en verkeersveiligheid)

De stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel 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) VCRO.

Uit de Nota volgt dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden voorzien wanneer het aantal sociale woningen onder de drempelwaarde van 25 blijft. In casu betreft het een project met 14 sociale woonunits, waardoor er geen parkeerplaatsen op de site zelf worden voorzien, noch voor bewoners noch voor bezoekers.

Uit statistische berekeningen blijkt dat er ongeveer 8 van de 14 huishoudens een wagen zullen hebben. De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, door de aanwezigheid van tram T3 met haltes op circa 250m van de bouwplaats. Daarnaast zijn buslijnen aanwezig in de Heerweg-Noord en de Tramstraat.

Verder zijn alle basisvoorzieningen op wandel- en fietsafstand gelegen, met de supermarkt Carrefour op 1km als verste voorziening.

De 2 basisscholen bevinden zich op minder dan 1km van de site.

De aanvraag voorziet in een fietsenstalling voor 40 fietsen, conform de richtlijnen uit bovenvermelde nota.

Het opstellen van een mobiliteitsstudie, zoals in de bezwaren wordt opgeworpen, is niet verplicht, aangezien het project niet aan de minimale vereisten (min. 250 woongelegenheden) voldoet.

2.7 De toegankelijkheidstoets

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

2.8 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.9 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- De parkeervraag wordt naar de openbare weg verschoven, waar de parkeerdruk reeds hoog is. Er verdwijnt namelijk een parking en er worden bij het project geen parkeerplaatsen voorzien. Vraag om een ondergrondse parkeergarage, eventueel aangevuld met parkeerplaatsen voor directe omwonenden. Een mobiliteitsstudie is noodzakelijk.
- De verkeersveiligheid en leefbaarheid van de straat komt in het gedrang.
- Het weinige groen dat nog aanwezig is in de straat zal verdwijnen. Gemiste kans om hier een openbare speelruimte of buurtpark te realiseren.
- Het uitzicht van de straat zal drastisch veranderen, het woonblok zal de straat domineren. In andere projecten wordt er max. 3 verdiepingen hoog gebouwd.
- Vraag om een grotere fietsenstalling en laadpalen voor elektrische fietsen om fietsgebruik aan te moedigen.
- Vraag om aanleg van geveltuinen en een groendak.
- De project-mer-screening is onvolledig, het project zal ernstige milieueffecten teweeg brengen op vlak van mobiliteit.
- Risico op droogte en wateroverlast door de volledige verharding.
- Gebrek aan sociale mix.
- Onvoldoende zichtbare affiche

De behandeling van de bezwaren wordt meegenomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de mobiliteit.

Omtrent de onvoldoende zichtbare affiche kan geoordeeld worden dat deze -omwille van het feit dat er 35 bezwaarschriften werden ingediend- voldoende zichtbaar was en de burens aldus voldoende kans hebben gehad bezwaar in te dienen.

2.10 De juridische toets

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

2.11 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Heerweg-Noord 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.

2.12 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO gaat in detail in op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

"...

§ 2. 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 een meergezinswoning met 14 sociale wooneenheden, aangebouwd zowel rechts als links tegen een bestaande wachtgevel.

Qua volume wordt het ontwerp in overeenstemming met de omgeving geacht. Er wordt aangesloten op beide burens, waarbij ook rekening wordt gehouden met het gegeven dat beide aanpalende woningen op verschillende diepte ten opzichte van de straat zijn gelegen. Door het voorzien van een passerelle aan de straatkant wordt aangesloten op de voorgevel van de rechterbuur.

Ter hoogte van de woning nr. 101 voorziet het ontwerp in een gedeelte met slechts 2 bouwlagen, waardoor een harmonieuze overgang wordt bekomen. Vervolgens voorziet het ontwerp in de basisschaal van 3 bouwlagen onder plat dak. Binnen de directe omgeving komen reeds verschillende gebouwen voor bestaande uit 3 bouwlagen, waaronder Heerweg-Noord nr. 100-102, Heerweg-Noord nr. 104, beide aan de overzijde van de bouwplaats. Ook het project Heerweg-Noord 132 telt 3 bouwlagen onder platte bedaking.

Plaatselijk wordt voorzien in een 4^e bouwlaag, als accent. Hoewel er in de onmiddellijke omgeving geen gebouwen met 4 bouwlagen voorkomen, wordt het gevraagde stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, gelet op de beperkte breedte van de 4^e bouwlaag tot 1/4^e van de volledige gevelbreedte.

Daardoor wordt een te dominant bombastisch volume vermeden. Deze 4^e bouwlaag bevindt zich bovendien in het midden van het bouwblok, waardoor er geen negatieve effecten naar de aanpalenden worden gecreëerd.

Het ontwerp houdt voldoende rekening met beide aanpalende woningen opdat hun privacy niet wordt geschonden. Langs de rechterbuur (nr. 119) wordt op de 2 hoogste terrassen een zichtscherm geplaatst van 1,90m hoog. Gelet op de oriëntatie zal het project geen zonlicht afnemen bij de linkerbuur en ook de afname van zonlicht bij de rechterbuur blijft beperkt tot de middagzon, en slechts beperkt tot een klein deel van de tuinzone.

Het ontwerp voorziet in een bewonerstuin waardoor de bewoners beschikken over een kwalitatieve buitenruimte. Er worden hierbij nieuwe aanplantingen voorzien. Er dient slechts 1 boom te worden gerooid om het project te realiseren, waardoor de bestaande bomen grotendeels kunnen worden behouden.

Het gros van de bezwaren heeft betrekking op het ontbreken van parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor de nu reeds aanwezige parkeerdruk nog zal toenemen. Zoals onder de rubriek mobiliteit (zie punt 2.6) reeds uiteengezet, is er volgens het beleid van de stad Gent geen verplichting tot het voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein. Gelet op het doelpubliek zal ongeveer 8 van de 14 huishoudens over een eigen wagen beschikken.

Volgens de bezwaren is de parkeerdruk in de omgeving reeds hoog, een toename met 8 wagens is evenwel niet aanzienlijk. De bouwplaats is bovendien goed bereikbaar met openbaar vervoer. Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage bij dergelijk kleinschalig woonproject is financieel niet mogelijk.

Het ontwerp voorziet tenslotte in meer fietsparkeerplaatsen dan volgens het Algemeen Bouwreglement noodzakelijk. Wel is het wenselijk om in enkele laadpalen te voorzien om het fietscomfort te verhogen en op die manier het gebruik van de fiets te stimuleren. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd.

2.13 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025149755 ingediend door Thuispunt Gent bv kan een voorwaardelijke omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025149755 ingediend door Thuispunt Gent bv wordt een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- De voorwaarden van Fluxys van 1 juni 2026 dienen te worden nageleefd.
- De voorwaarden van de brandweer van 10 juni 2026 dienen te worden nageleefd.
- Er moeten in de fietsenstalling laadpalen voor elektrische fietsen worden voorzien

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

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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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