

Deputatie

Besluit

Zitting van 1 oktober 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2026057280

64 2026_DEP_06499 OVaanvraag 2026057280 - Gent - Thuispunt Gent bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 1 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

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 29 mei 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2026057280.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Millinocketstraat 14, kadastraal gekend 1^o afdeling, sectie A, nr. 3010R, 3012L, 3034/53M3;

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

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV4):

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

ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV4):

- exploitant: bv Thuispunt Gent
- adres IIOA: Voormuide 114, 9000 Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 1 AFD, sectie A, nr's. 3010/R, 3012/L, 3034/53M.

- inrichtingsnummer: 20250214-0029
- Nieuwe klasse 3 rubriek:
 - 16.3.2°a) (3)
 - warmtepompen (1 collectieve geothermische warmtepomp en 32 individuele boosterwarmtepompen) met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 100 kW

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op donderdag 9 juli 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 24 september 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 met culturele, historische en/of esthetische waarde.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) "Voormuide", goedgekeurd bij KB van 26 juni 1978. Het eigendom is gelegen in een zone voor gesloten bebouwing, een zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen en in een zone voor bijgebouwen.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

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

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 ASTRID veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 4 augustus 2026 volgend advies uit:

"...

Gezien de beperkte oppervlakte en het privaat karakter van het project heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indooordekking voor dit project.

..."

1.3.2 Hulpverleningzone Centrum

De brandweer bracht op 10 juli 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben louter betrekking op brandtechnische aspecten.

1.3.3 Departement Omgeving – milieu

Deze instantie gaf op 10 juli 2026 te kennen geen advies uit te brengen.

1.3.4 Fluxys Belgium

Deze instantie bracht op 13 juli 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 27 augustus 2026 een gunstig advies uit.

1.3.6 Nutsmaatschappijen

Farys en Fluvijs brachten een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/04/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenverdieping van twee winkelhuizen tot één, winkelpui en inrijpoort inbegrepen. (Litt. V5-65)
- Op 18/04/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met winkel en 8 appartementen. (Litt. V-32-65)
- Op 19/09/1966 werd een vergunning afgeleverd voor slopen 2 woonhuizen en het plaatsen van een afsluiting in hout. (KW D-17-66)
- Op 19/02/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van vijf autoboxen en overdakte inrij. (Litt. D-32-67)
- Op 19/04/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het optrekken van een verdieping voor burelen boven bestaande burelen-werkplaats. (Litt. D-1-71)
- Op 21/11/1977 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een handelsgebouw met 3 appartementen na sloping van het bestaande. (Litt. V-25-77)

Omgevingsvergunningen

- Op 22 januari 2026 werd door deputatie een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 meergezinswoningen na slopen van de bestaande gebouwen + de exploitatie van een warmtepomp (OMV_2024057805). Tegen deze omgevingsvergunning werd beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door derden. Het beroep is lopende.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

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

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

De weinige niet bebouwde oppervlakte is volledig verhard.

1.5.1 Historiek aanvraag

Voor dit project werd op 5 maart 2025 een aanvraag (met kenmerk OMV_2024057805) ingediend bij de stad Gent. Op 7 augustus 2025 verleende het college van burgemeester en schepenen de vergunning onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd administratief beroep ingesteld door derden op 28 augustus 2025 en op 15 september 2025. Bij besluit van 22 januari 2026 heeft de deputatie de vergunning verleend onder voorwaarden.

Op 11 februari 2026 werd er opnieuw beroep ingesteld door derden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (procedure is nog lopende). Een van de argumenten van de beroepsindieners is dat er belangenvermenging is tussen stad Gent en Thuispunt Gent, en de stad dus geen vergunningsaanvragen van Thuispunt Gent mag beoordelen.

Daarom werd beslist om parallel aan dit dossier een aanvraag rechtstreeks bij de provincie Oost-Vlaanderen in te dienen. Deze aanvraag bevat dezelfde inhoud als de aanvraag met kenmerk OMV_2024057805, met uitzondering van de veranderingen die sindsdien doorgevoerd zijn in het omgevingsloket.

1.5.2 Stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

Op de gelijkvloerse verdieping is inpandig een hoogspanningscabine voorzien.

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

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

Daarnaast is er een gemeenschappelijke tuinzone aanwezig, waarin tegen de achterste perceelsgrens een fietsenstalling wordt ingeplant. De fietsenstalling is 2,45m hoog onder plat dak. In het fietsblok is er plaats voor 41 fietsen, waarvan 2 buitenmaatse fietsen. In de tuinzone worden verschillende hoogstammige bomen aangeplant.

De aanvraag is identiek aan deze waartegen op heden beroep loopt bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

1.5.3 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.3.1 Omschrijving project

De aanvraag omvat het bouwen van 2 meergezinswoningen (blok A en blok B) bestaande uit 32 (= 21 + 11) sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen, na de sloop van alle op het terrein aanwezige bebouwing (appartementengebouw met 12 appartementen, een handelszaak (meubelzaak) en een magazijn met garageboxen) en verharding.

Verwarming/koeling van de appartementen (via de vloer) zal gebeuren d.m.v. geothermie. Er wordt een beo-veld aangelegd bestaande uit 24 boringen van minder dan 150m diepte (=indelingscriterium). De collectieve geothermische warmtepomp wordt geplaatst in de gelijkvloerse technische ruimte van blok B.

In de berging van elk appartement wordt een boosterwarmtepomp (water/water-warmtepomp) voorzien voor het sanitair warm water.

Volgens de verantwoordingsnota van de architect (cfr. PIV3) kan een exact cijfer voor de geïnstalleerde totale drijfkracht niet worden gegeven maar kan wel met zekerheid worden gesteld dat de geïnstalleerde totale drijfkracht niet meer dan 35kW zal bedragen.

Uit toelichting van het architectenbureau per mail d.d. 21 september 2026 blijkt dat de geïnstalleerde totale drijfkracht van de boosterwarmtepompen hier nog niet mee inbegrepen is.

Middels het wijzigingsverzoek d.d. 24 september 2026 (PIV4) werd het dossier in die zin aangepast (incl. plannen). In de aangepaste verantwoordingsnota van de architect wordt volgende vermeld:

" ...

Een exacte geïnstalleerde totale drijfkracht van de warmtepompen is in dit stadium niet mogelijk om op te geven, aangezien het hier om een openbare aanbesteding gaat en er niet voorafgaand technische fiches kunnen opgelegd worden – inschrijvende aannemers hebben hier vrije keuze van een merk binnen de vereisten die opgegeven zullen worden in het bestek. Een exact vermogen opleggen zou de keuzemogelijkheid beperken.

Echter kunnen we wel stellen dat er volgens de opgemaakte berekeningen in de voorstudie voor de collectieve warmtepomp gerekend kan worden met een geïnstalleerde drijfkracht van ca. 26kW. Voor de individuele boosterwarmtepompen voor de productie van sanitair warm water in de appartementen wordt er in de voorstudie gerekend met bestaande types warmtepompen met een drijfkracht van 1,7kW. Voor 32 appartementen zou dit neerkomen op een piekvermogen van 54,4 kW, wat in de realiteit natuurlijk lager zal uitkomen omwille van de gelijktijdigheid van het verbruik.

Er kan met zekerheid gesteld worden dat de geïnstalleerde totale drijfkracht niet meer dan 100kW en dus zeker ook niet meer dan 200kW zal bedragen. Bijgevolg wordt er melding gemaakt van warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 100kW.

... "

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 24 september 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

1.5.3.2 Indelingsrubrieken (cfr. PIV4)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, met volgende toepasselijke rubriek:

- 16.3.2°a)°(3)
warmtepompen (1 collectieve geothermische warmtepomp en 32 individuele boosterwarmtepompen) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 100 kW

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift 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.

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

"...

Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De projectlocatie omvat 32 wooneenheden verdeelt over twee gebouwen, blok A (21 wooneenheden) en Blok B + fietsenstalling (11 wooneenheden). Blok A heeft een horizontale dakoppervlakte van 361,03 m² die zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 40.000 liter (2x20.000 liter). Blok B + fietsstalling heeft een dakoppervlakte van 292,81 m² die zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 30.000 liter (2x15.000 liter). Het hemelwater zal door de 32 wooneenheden worden hergebruikt in toiletspoeling, wasmachine en tuinonderhoud. Alle verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (104,65 m²) of wateren af naar het omliggende groen (25,80 m²).

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

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien de voorziene hemelwaterputten voldoende groot gedimensioneerd (in totaal 70.000 liter voor een totaal horizontale dakoppervlakte van 655,63) op de horizontale dakoppervlaktes van de twee blokken en fietsenstalling. Het aansluiten van alle wooneenheden zorgt voor een voldoende groot hergebruik, waarbij van de horizontale dakoppervlakte 30 m² per aangesloten wooneenheid mag afgetrokken worden bij de berekening van infiltratievoorziening. De aansluiting en aftappunten

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

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

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

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

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

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

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Besluit

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

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

2.2 De rioleringstoets

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

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

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

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 sociaal huisvestingsproject bestaande uit 2 meergezinswoningen, na slopen bestaande bebouwing.

Volgende effecten worden beschreven:

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

- biodiversiteit: er zijn positieve effecten te verwachten, aangezien er op de site groen wordt geïntroduceerd.
- onroerend erfgoed: het te slopen pand bezit geen erfgoedwaarde. Het nieuwe volume werd besproken in de kwaliteitskamer en met de stadsbouwmeester.

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

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet 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. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde toestand, waarbij het volledige terrein is bebouwd en verhard.

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

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

2.5 Stikstoftoets

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

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70.000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NO_x-uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

2.6 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- Vrees voor parkeerhinder aangezien er geen enkele parkeerplaats wordt voorzien en er reeds te weinig parkeerplaatsen op openbaar domein zijn
- Vrees voor mobiliteitshinder, ontbreken mobiliteitsstudie
- Het voorgestelde volume vindt geen aansluiting bij de aanpalende woning van bezwaarindiener. Er vindt geen aansluiting plaats, noch qua dakvorm noch qua hoogte en het architecturaal karakter van de woning wordt voorgoed verknoeid. Er is geen sprake van een wachtgevel.
- Visuele hinder (zicht op blinde muur), afname lichtinval
- De aanvraag is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften. Aanvrager wenst toepassing te maken van art. 4.4.9/1 VCRO. Dit is evenwel niet mogelijk, aangezien het geen aanvullend maar een afwijkend BPA betreft. Zo voorziet het BPA in andere bestemmingszones zoals zone voor KMO's, zone voor openbaar nut, zone voor autobergplaatsen,...
- Het voorwerp van de aanvraag is misleidend weergegeven. De aanvraag wordt omschreven als 'vervangingsbouw', het zogenaamde 'vervangen van een appartementsgebouw'. Evenwel is er van 'vervangen' geen sprake, aangezien een grootschalig nieuw complex wordt opgericht, met veel meer bouwlagen en andere functie(s) dat in niets lijkt op de huidige toestand.
- Burgerlijke rechten: er is geen akkoord van appellant om werken uit te voeren aan het pand van appellant. Verder zitten in de afgewerkte zijgevel van de woning diverse uitlaten voor ventilatie en luchtafvoer.

De beoordeling van de ingediende bezwaren is terug te vinden onder de punten 'de juridische toets' (2.8.4) en 'de goede ruimtelijke ordening' (2.8.7).

2.7 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De toegankelijkheidstoets

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

2.7.2 Archeologietoets

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

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

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

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

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

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

2.7.3 De juridische toets

a) Overeenstemming met BPA

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

De aanvraag wijkt op volgende punten af van het BPA:

- Blok A bestaat deels uit 4 bouwlagen en deels uit 6 bouwlagen onder plat dak. Het BPA laat evenwel maximum 4 bouwlagen met plat dak toe.

Een bouwlaag heeft een min. hoogte van 2,70m en een max. hoogte van 3,20m.

- Blok B heeft een bouwdiepte van 10,15m waar de bouwdiepte volgens het BPA deels slechts 8m mag bedragen.

- Blok B is 4 bouwlagen hoog onder plat dak waar het BPA volgende afmetingen voorschrijft: 2 bouwlagen onder plat dak en 3 bouwlagen onder hellend dak.

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

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen."

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

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

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning

afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

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

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor

stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

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

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

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

..."

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

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

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

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

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

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

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

"Wanneer de voorschriften van het BPA die op die locatie van toepassing zijn, een aanvulling vormen op de gebiedsaanduidingen of voorschriften van het gewestplan voor die locatie, kan hiervan met toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO worden afgeweken, ook al bevat het BPA voor andere locaties voorschriften die een afwijking vormen van de gebiedsaanduidingen of voorschriften van het gewestplan, tenzij zou blijken dat de voorschriften voor die andere locaties vanuit het opzet en de economie van het BPA niet kunnen worden afgesplitst van de voorschriften die gelden voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft." (RvSt. nr. 263.417 van 26 mei 2025 in de zaak A. 241.753/VII-42.490 (W.VI.-BV LUCOKAAS))

We moeten dus in hoofdzaak kijken naar de zones binnen dewelke de aanvraag ligt:

Op het omgevingsloket ziet het er zo uit:

Naam	GRB uitsnede	Omgeving check
Voormulde-Millinocketstraat		
	Overzicht kadastrale percelen - GENT 1 AFD, sectie A, perceel 3010/00R000 - GENT 1 AFD, sectie A, perceel 3012/00L000 - GENT 1 AFD, sectie A, perceel 3034/53M003 Overzicht adressen - Voormulde 110, Gent - Voormulde 114, Gent - Voormulde 108, Gent - Voormulde 100, Gent - Voormulde 92, Gent - Voormulde 96, Gent - Voormulde 98, Gent - Voormulde 104, Gent - Voormulde 112, Gent - Voormulde 94, Gent - Millinocketstraat 14, Gent - Voormulde 102, Gent - Voormulde 106, Gent	Naam Voormulde-Milli

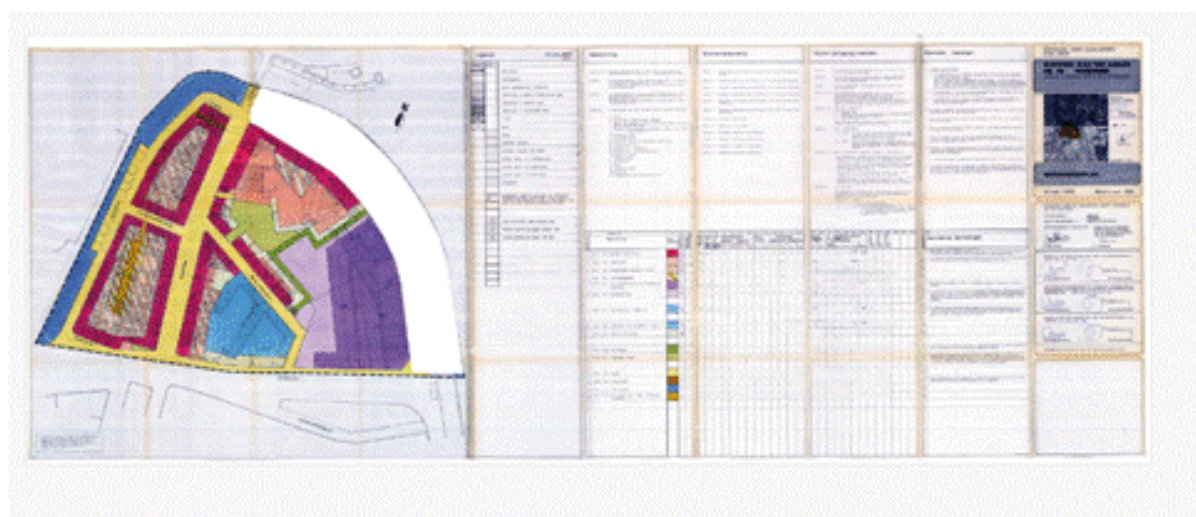
Gewestplan:



Toepassingsgebied BPA:



Grafisch plan en voorschriften van het BPA:



De aanvraag ligt in een zone voor gesloten bebouwing (rood), zone voor bijgebouwen (roze) en een zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen (roze-lichtgroen gearceerd).

Alle zones waartoe de aanvraag behoort, betreffen stedenbouwkundige voorschriften die een verfijning en dus een aanvulling uitmaken op het woongebied.

De toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO is dus wel mogelijk.

De afwijkingen kunnen zowel toegestaan worden op inrichtings- als bestemmingsvoorschriften:

"Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften of het plan (behalve wat betreft de wegenis en openbaar groen en erfgoedwaarden). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften (plannen).

Op het plan ingetekende tuinzones bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling. Dit geldt ook voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstrook," (FAQ-Flits Codextrein Ruimtelijke ordening, www.ruimtevlaanderen.be).

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

Bovendien voldoet de aanvraag aan de principes zoals opgenomen in het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'. Dit beleidskader bevat concrete handvaten over hoe de

Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO).

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

b) Overeenstemming met ABR

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

c) Misleidende aanvraag

De beroepsindiener voert aan dat de aanvraag zou gebaseerd zijn op een onjuiste en onvolledige omschrijving van het voorwerp, door het gebruik van de term "vervangingsbouw". De opsomming van de stedenbouwkundige handelingen in het omgevingsloket is van belang om te bepalen of een aanvraag al dan niet volledig is. In het omgevingsloket is duidelijk opgenomen dat het om het 'slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies' en het 'bouwen of herbouwen' gaat. Dit stemt overeen met het werkelijke voorwerp van de aanvraag, met name het slopen van alle op het terrein aanwezige bebouwing en verharding en het bouwen van 2 nieuwe appartementsblokken en een fietsenstalling. Het betreft immers geen verbouwing noch een nieuwbouw op een plaats waar daarvoor geen gebouw zou gestaan hebben. De beschrijving 'het vervangen van' of 'vervangbouw' is correct toegepast in de titel van voorliggende aanvraag. Er is bijgevolg geen sprake van een misleidende of onjuiste aanvraag.

d) Burgerlijke rechten

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

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

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

Wat de aanwezigheid van de afvoeren betreft, kan worden verwezen naar artikel 78 §1 OVD luidt als volgt:

"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

2.7.4 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5.. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Voormuide en Millinocketstraat 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.

2.7.5 De goede ruimtelijke ordening

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

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen,

cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

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

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

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

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

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

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

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

- de projectsite heeft een onregelmatige vorm en is ondiep, waardoor autoparkeren boven- of ondergronds een te grote negatieve impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Uit ontwerpend onderzoek tijdens het voortraject bleek dat een ondergrondse parkeergarage onmogelijk is (het perceel is te ondiep voor dergelijke inrit), dat een half- ondergrondse parking zou resulteren in een 'dode plint', -nl. uitzicht op een parking-, thv het voetpad in de Voormuide en dat parkeren op het maaiveld zou resulteren in een meergezinswoning met enkel parking en geen tuin.

- door geen parkeerplaatsen te voorzien in het binnengebied, kan dit binnengebied ontpit en onthard en vergroend worden, wat een ruimtelijke meerwaarde betekent voor bewoners en directe omgeving.

- het aanvraagperceel is gelegen in een OV-knooppunt, en goed ontsloten voor voetgangers en fietsers, waardoor autobezit vaak een onnodige onkostenpost is voor huurders met lage inkomens.
- in de omgeving zijn verschillende deelwagens aanwezig, van zowel Cambio als Dégage.

De aangehaalde argumenten worden integraal onderschreven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt stedenbouwkundig voor vergunning in aanmerking.

2.8 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.8.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

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

2.8.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen bij het slopen van de bestaande bebouwing en de verharding zullen worden verzameld op het terrein (al dan niet in een daartoe bestemde container) en selectief afgevoerd naar een erkend verwerker. Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

Tijdens de exploitatie zullen enkel huishoudelijk afvalstoffen geproduceerd worden; het betreft voornamelijk PMD, glas, papier en karton, en restafval. Deze afvalstoffen dienen selectief ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. Op de gelijkvloerse verdieping van elk blok wordt een afvallokaal voorzien.

Afvalwater

De projectsite ligt volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Gent in een centraal gebied, met aansluiting op een RWZI.

Het hemelwater en afvalwater op de site worden gescheiden afgevoerd tot aan de perceelsgrens.

Het grijs afvalwater wordt samen met het zwart afvalwater, na passage via een septische put, geloosd op de (gemengde) riolering. Er worden 2 septische putten voorzien, nl. een septische put van 15.000 liter voor opvang van het zwart afvalwater afkomstig van de appartementen in blok A (53 IE), en een septische put van 7500 liter voor opvang van het zwart afvalwater afkomstig van de appartementen in blok B (24 IE).

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

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.

Met betrekking tot hemelwater geldt het principe van maximaal hergebruik en infiltratie. Enkel wanneer de beste beschikbare technieken geen van deze verwerkingwijzen toelaten, kan hemelwater overeenkomstig de geldende regelgeving worden afgevoerd naar de openbare riolering.

De projectlocatie omvat 32 wooneenheden verdeelt over 2 gebouwen, blok A (21 wooneenheden) en blok B (11 wooneenheden), en een fietsenstalling.

Het hemelwater dat valt op het dak van blok A zal worden opgevangen in een hemelwaterput van 40m³ (2 x 20m³).

Het hemelwater dat valt op het dak van blok B en de fietsenstalling zal worden opgevangen in een hemelwaterput van 30m³ (2 x 15m³).

Het opgevangen hemelwater zal worden hergebruikt in toiletspoeling, wasmachine en tuinonderhoud. Alle verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar het omliggende groen.

Bodem- en grondwater

Er wordt een BEO-veld aangelegd bestaande uit 24 boringen tot een diepte van minder dan 150m-mv. De boringen bevinden zich niet binnen een beschermingszone en de diepte is minder dan 150m (= dieptecriterium); de boringen zijn aldus niet ingedeeld.

De boringen zullen volgens het dossier op voldoende afstand van de perceelsgrenzen geplaatst worden, zodat de grond van de aanliggende percelen niet afgekoeld wordt. Het BEO-veld wordt overgedimensioneerd zodat ook de bodem van de site zelf op langere termijn niet onderkoeld geraakt. Als vloeistof in de geothermische lussen wordt geopteerd voor monopropyleenglycol en water.

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van VLAREM II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een boorfirma, erkend volgens het VLAREL, voor de discipline vermeld in artikel 6, 7°,c), en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Bemaling

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

Energie

Het betreft geen energie-intensieve inrichting.

Geluid

De onmiddellijke omgeving is druk bewoond.

De dichtste, zuidelijk, oostelijk en westelijk gelegen, woningen situeren zich binnen het BPA "Voormuide" in een "zone voor gesloten bebouwing", op minder dan 500m van een industriegebied (gewestplan), een "zone voor openbaar nut", een "zone voor bedrijfsterreinen" en een "zone voor niet-hinderlijke kleine- en middelgrote bedrijven" (BPA "Voormuide").

De dichtste, noordelijk gelegen woningen, bevinden zich volgens het gewestplan in een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde, op minder dan 500m van een industriegebied (gewestplan), een "zone voor openbaar nut", een "zone voor bedrijfsterreinen", en een "zone voor niet-hinderlijke kleine- en middelgrote bedrijven" (BPA "Voormuide").

Tijdens het openbaar onderzoek (over PIV3) werd een bezwaar geuit aangaande mogelijke geluidsoverlast t.g.v. voorliggend project.

Mogelijke geluidsbronnen zijn, in hoofdzaak, (1) tijdens de werffase de sloop- en bouwwerkzaamheden en bijhorende transporten, en het uitvoeren van boringen in functie van de geplande geothermische warmtepomp, en (2) tijdens de exploitatiefase de warmtepompen en de vervoersbewegingen van bewoners.

Het uitvoeren van boringen voor de collectieve geothermische warmtepomp is niet-ingedeeld.

Bijgevolg gelden voor deze activiteit geen VLAREM II-geluidsnormen.

Eveneens zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke sloop- en bouwwerken en op- en uitgaand wegverkeer.

De warmtepompen (klasse 3) zijn ingedeeld, waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van VLAREM II van toepassing zijn.

Voor een nieuwe klasse 3-inrichting geldt dat het specifiek geluid in open lucht moet voldoen aan de geldende richtwaarde volgens bijlage 4.5.4. van VLAREM II verminderd met 5dB, zijnde 45dB(A) overdag (7u-19u), en 40dB(A) 's avonds (19u-22u) en 's nachts (22u-7u).

Voor een nieuwe klasse 3-inrichting die een gemeenschappelijke muur/vloer heeft met een bewoond gebouw vreemd aan de inrichting, geldt dat het specifiek geluid binnenshuis moet voldoen aan de geldende richtwaarde volgens bijlage 2.2.2. van VLAREM II verminderd met 3 dB, zijnde 30dB(A) overdag (7u-19u), en 25dB(A) 's avonds (19u-22u) en 's nachts (22u-7u).

De warmtepompen zullen, eens geïnstalleerd en in gebruik, regelmatig werken in functie van de vraag. De collectieve geothermische warmtepomp maakt gebruik van grond-warmte om de appartementen op te warmen en/of te koelen via een verticaal leidingsysteem in de grond (boringen). Deze warmtepomp staat opgesteld in de gelijkvloerse technische ruimte van blok B. De boosterwarmtepompen voorzien de appartementen van sanitair warm water en staan opgesteld in de berging van elk appartement.

Er kan verwacht worden dat het specifiek geluid van de warmtepompen in open lucht ter hoogte van de dichtste woningen in de omgeving vreemd aan de inrichting, zal voldoen aan de geldende geluidsnormen, gezien de warmtepompen binnen staan opgesteld en er geen buitenunit aanwezig is voor het aanzuigen van lucht.

De warmtepompen kunnen wel een zeker geluidsniveau genereren in de appartementen zelf of in de aanpalende appartementen ten aanzien van de ruimte waarin ze worden opgesteld. Gezien de appartementen onderling (en met de gelijkvloerse technische ruimte van blok B) gemene muren en/of vloeren hebben, gelden er geluidsnormen voor het specifiek geluid van de warmtepompen binnenshuis. Dit niet voor de eigen warmtepomp, maar dus wel voor de warmtepomp(en) van het (de) aanpalende appartement(en) (en in de gelijkvloerse technische ruimte van blok B). Bij de opstelling en de keuze van de warmtepompen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Er bestaat een bouwakoestische norm voor woongebouwen NBN S01-400-1 (2022), waarin o.a. bepalingen zijn opgenomen voor het aanvaardbaar geluidsniveau gegenereert door technische installaties in woningen en appartementen in functie van het woongenot. Deze kunnen best gevolgd worden, naast de geldende VLAREM-bepalingen, om problemen van geluidsoverlast in de appartementen zelf te voorkomen.

Lucht

Bouw en sloopwerken

Er kunnen niet-geleide stofemissies ontstaan door de bouw- en sloopwerkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffende beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig artikel 6.12.2. van VLAREM II 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, beperken van de snelheid van de voertuigen op de werven.

Gemotoriseerd verkeer

Tijdens de werffase zullen werfmachines en werfverkeer emissies veroorzaken naar de lucht. Deze emissies zijn beperkt en tijdelijk van aard.

Na ingebruikname van de nieuwbouw zal het gemotoriseerd verkeer (met lichte voertuigen) van en naar de site emissies naar de lucht veroorzaken. Met dit project verhoogt het aantal wooneenheden van 12 naar 32 maar verdwijnt een meubelzaak (dus de verplaatsingen door klanten en leveringen). Er kan worden aangenomen dat er geen aanzienlijk negatieve effecten ten aanzien van de luchtkwaliteit zullen optreden.

Warmtepompen

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van artikel 5.16.3.3. van VLAREM II inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid van het koelmiddel).

2.8.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er wordt akte genomen van de door exploitant bv Thuispunt Gent met inrichtingsnummer 20250214-0029, gemelde klasse 3 rubriek (cfr. PIV4):

- o 16.3.2°a) (3)
warmtepompen (1 collectieve geothermische warmtepomp en 32 individuele boosterwarmtepompen) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 100 kW

De vergunning voor de IIOA kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Milieuvoorwaarden

A. 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 Milieunavigators, via de link: <https://navigators.emis.vito.be/>

De exploitant wordt gewezen op de volgende aandachtspunten

- Er bestaat een bouwakoestische norm voor woongebouwen NBN S01-400-1 (2022) waarmee rekening dient te worden gehouden.
- De keuze en de opstelling van de warmtepompen is dusdanig dat het specifiek geluid van de warmtepompen binnenshuis voldoet aan de geldende geluidsnormen (30dB(A) overdag, en 25dB(A) 's avonds en 's nachts).

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026057280 ingediend door Thuispunt Gent bv kan een voorwaardelijke omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud Officieel versie PIV4.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026057280 ingediend door Thuispunt Gent bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen
Volgende voorwaarden zijn na te leven:

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

- Naleven voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer van 10 juli 2026.
- Naleven voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys van 13 juli 2026.

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 bv Thuispunt Gent met inrichtingsnummer 20250214-0029, gemelde klasse 3 rubrieken:

16.3.2^a) (3)

warmtepompen (1 collectieve geothermische warmtepomp en 32 individuele boosterwarmtepompen) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 100kW

Deze aktenaam geldt voor onbepaalde duur, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

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/>

De exploitant wordt gewezen op de volgende aandachtspunten

Er bestaat een bouwakoestische norm voor woongebouwen NBN S01-400-1 (2022) waarmee rekening dient te worden gehouden.

De keuze en de opstelling van de warmtepompen is dusdanig dat het specifiek geluid van de warmtepompen binnenshuis voldoet aan de geldende geluidsnormen (30dB(A) overdag, en 25dB(A) 's avonds en 's nachts).

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 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 beroepsschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift 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 onontvankelijke 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 onontvankelijkheid 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

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 beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk 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 beroepsindiener is.

...

Mededeling

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

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-10-01 16:04:35 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

