



2025_CBS_10342 OMV_2024057805 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 32 sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen na het slopen van de bestaande gebouwen + de exploitatie van een warmtepomp - Millinocketstraat en Voormuide, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024057805) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 maart 2025. De aanvraag werd op 7 augustus 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 15 oktober 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

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

Op 11 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 13 juni 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 15 oktober 2025.

ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het adviserend schepencollege (i.c. de omgevingsambtenaar), minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing in eerste aanleg.

Het huidige advies

- (a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 07/08/2025 in eerste aanleg (inclusief voorwaarden en opmerkingen)
- (b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

1. BESCHRIJVING VAN DE ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

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

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

2/ Herneming van bezwaar uit eerste aanleg - De beroepsindiener voert opnieuw aan dat de aanvraag zou gebaseerd zijn op een onjuiste en onvolledige omschrijving van het

voorwerp, door het gebruik van de term “vervangingsbouw”. Volgens hem zou het vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht zijn het werkelijke voorwerp van de aanvraag te beoordelen, en zou een aanvraag die op foutieve gegevens steunt onvergundbaar zijn.

3/ Herneming van bezwaar uit eerste aanleg - Betwisting van afwijking van BPA 112 Voormuide op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO.

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

4/ Herneming van bezwaar uit eerste aanleg - Vermeende strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

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

5/ Herneming van bezwaar uit eerste aanleg – ‘mobiliteitsimpact en parkeerbehoefte’ en in aanvulling op het bezwaar in 1^{ste} aanleg– ‘ruimtelijke motieven’

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

6/ Herneming van bezwaar en nieuwe elementen – Burgerrechtelijke uitvoerbaarheid en betwisting van ‘wachtgevel’

De beroepsindiener voert aan dat de vergunde werken deels betrekking zouden hebben op eigendom waarvan hij (mede-)eigenaar is, zonder dat hiervoor zijn toestemming werd gevraagd of verkregen. Hij verwijst onder meer naar de voorgenomen sloop van gedeelde tuinmuren en naar bestaande erfdiensbaarheden inzake waterafvoer en een septische put, waarbij zijn perceel het heersend erf zou zijn. Volgens hem is de uitvoering van de vergunde werken juridisch onmogelijk zonder zijn akkoord, en zou dit niet louter als een burgerrechtelijk probleem kunnen worden beschouwd. Hij stelt dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om rekening te houden met deze aspecten, ook al wordt de vergunning formeel verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Daarnaast betwist hij opnieuw dat zijn zijgevel als wachtgevel kan worden beschouwd, wat volgens hem gevolgen heeft voor de stedenbouwkundige toelaatbaarheid van de voorziene verhoging.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ Stad Gent kan wel als VVO

In eerste aanleg werd dit gemotiveerd met twee argumenten:

- Artikel 15/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet zou niet van toepassing zijn op Thuispunt Gent, gelet op de onderscheiden rollen van Stad en woonmaatschappij.
- Stad en Thuispunt Gent hebben elk een eigen decretale opdracht, waardoor er geen juridisch gemeenschappelijk belang bestaat.

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

Vermeend 'Gemeenschappelijk belang' tussen Thuispunt Gent en de Stad

- **Er is geen juridisch gemeenschappelijk belang**

Het project speelt in op een stedelijke nood aan sociale en betaalbare woningen, zoals ook beschreven in het bestuursakkoord en de bestuursovereenkomst. Dit betekent echter niet dat er een juridisch gemeenschappelijk belang bestaat. De Stad en Thuispunt Gent hebben elk een eigen decretale opdracht:

De Stad voert beleid inzake ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling.

Thuispunt Gent realiseert en beheert sociale woningen volgens de Vlaamse Wooncode.

Dat beide actoren bijdragen aan het woonbeleid, impliceert geen juridische verwevenheid van belangen.

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

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

- **Autonomie van de woonmaatschappij**

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

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

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

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

Aanvulling:

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

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

Conclusie:

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

4/ Herneming: Dit bezwaar werd reeds behandeld in eerste aanleg. Daar werd geoordeeld dat de aanvraag werd beoordeeld met inachtneming van de relevante criteria uit artikel 4.3.1 §2 VCRO, waaronder de bestaande toestand en de impact op de omgeving. De

ruimtelijke inpassing werd voldoende gemotiveerd, en er werd rekening gehouden met de context en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

5/ Herneming en verweer nieuwe elementen:

Dit bezwaar werd reeds behandeld in eerste aanleg. Daarbij werd vastgesteld dat het project afwijkt van de parkeerrichtlijnen van Stad Gent, maar dat deze afwijking gemotiveerd werd op basis van ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen, waaronder de specifieke vorm en niveauverschillen van de site. De aanvraag maakt gebruik van **de ingebouwde afwijkingsmogelijkheden die de richtlijnen zelf** voorzien, en die toelaten om – **mits voldoende motivering** – af te wijken van de standaardnormen **wanneer de ruimtelijke context dit verantwoordt**. In het dossier werd uitvoerig geargumenteed waarom het in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar is om geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Deze keuze is niet arbitrair, maar gestoeld op een combinatie van ruimtelijke en programmatorische argumenten. Zo wordt bewust ingezet op een autoluwe invulling die aansluit bij het stedelijk weefsel en het geldende mobiliteitsbeleid van Gent, waarin duurzame vervoersmodi worden gestimuleerd. Bovendien tonen gegevens uit de sociale huisvestingspraktijk aan dat de autobezitgraad bij sociale huurders in sterk ontsloten stedelijke locaties bijzonder laag ligt. In dergelijke contexten leidt het voorzien van parkeerplaatsen vaak tot disproportionele investeringen en onnodig ruimtebeslag, zonder dat er een reële behoefte tegenover staat.

Daarnaast heeft de beslissing om geen ontsluiting voor auto's te voorzien naar het binnengebied – waar momenteel nog parkeermogelijkheden zijn – als bijkomend gevolg dat er op het openbaar domein een beperkte meerwaarde ontstaat in de vorm van **enkele bijkomende parkeerplaatsen**. Hoewel dit effect bescheiden is, draagt het bij aan een efficiënter gebruik van de publieke ruimte. De aanvraag houdt dus wél rekening met de ruimtelijke draagkracht van de wijk en werd beoordeeld in overleg met de relevante stadsdiensten.

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

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

6/ Herneming en verweer nieuwe elementen

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

Daarnaast werd aangetoond dat het BPA op deze locatie een hogere bouw toelaat dan de huidige toestand. De bestaande bebouwing telt twee bouwlagen, terwijl het BPA drie bouwlagen voorziet. De vergunde aanvraag voorziet vier bouwlagen, wat een gemotiveerde afwijking betreft onder artikel 4.4.9/1 VCRO. Deze afwijking werd stedenbouwkundig verantwoord en afgewogen binnen het kader van goede ruimtelijke ordening.

De beroepsindiener voert ook burgerrechtelijke bezwaren aan, zoals mede-eigendom, toestemming voor werken op gedeelde muren en erfdienstbaarheden inzake waterafvoer en septische put. Overeenkomstig vaste rechtspraak (o.a. RvVb 22 januari 2019) is het niet de taak van de vergunningverlenende overheid om deze betwiste burgerrechtelijke aspecten te beoordelen. De vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van bestaande burgerlijke rechten, zodat de uitvoering van de werken geen afbreuk mag doen aan rechten van derden. Eventuele geschillen hierover dienen via de bevoegde burgerlijke rechter te worden beslecht.

Daarenboven bepaalt het Burgerlijk Wetboek (Boek 3, Goederenrecht) ook dat een eigenaar geen ramen, openingen of ventilatioeroosters mag behouden in een muur op de perceelsgrens wanneer die muur later wordt gebruikt als wachtgevel door de buur. De buur heeft het recht om tegen die muur aan te bouwen, en alle elementen die dat verhinderen moeten verwijderd worden. Ventilatieopeningen in een wachtgevel zijn in een zijgevel van een rijwoning niet toegelaten, net zoals het plaatsen van ramen in een zijgevel burgerrechtelijk niet is toegestaan. Dergelijke ingrepen zouden immers in strijd zijn met de privacy en eigendomsrechten van het aanpalende perceel. **Dit bevestigt dat de vergunningverlenende overheid zich niet kan baseren op deze burgerrechtelijke beperkingen om een stedenbouwkundige weigering uit te spreken; zij moet zich beperken tot de ruimtelijke en stedenbouwkundige conformiteit van het project.**

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 32 sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen na het slopen van de bestaande gebouwen +

de exploitatie van een warmtepomp van THUISPUNT GENT bv, gelegen te Millinocketstraat 14 en Voormuide 92-114, 9000 Gent.

Artikel 2:

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 7 augustus 2025 worden herhaald.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_10342 - OMV_2024057805 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 32 sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen na het slopen van de bestaande gebouwen + de exploitatie van een warmtepomp - Millinocketstraat en Voormuide, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies