



---

**2024\_CBS\_09868 OMV\_2024104988 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het omvormen van de bestaande berging naar een fietsen- en tuinberging - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Alain Durieux met als contactadres Gaston Gheldolfaan 9 bus 101, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024104988) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 4 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het omvormen van de bestaande berging naar een fietsen- en tuinberging
- Adres: Groendreef 225 en 227, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 424L4 en 424T3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 oktober 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

### 1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De site uit voorliggende aanvraag is gelegen langs de Groendreef, in de wijk 'Brugse Poort – Rooigem'. De Groendreef wordt ter hoogte van deze site gekenmerkt door gesloten bebouwing, voornamelijk met een woonfunctie, aan één zijde. Aan de overzijde bevindt zich de waterloop de Brugse Vaart.

De site omvat twee percelen: Groendreef 225 en 227.

**Groendreef 225** is bebouwd met een kantoorgebouw en een woning. Het kantoorgebouw bevindt zich op ca. 16,60 meter achter de rooilijn en is opgebouwd uit één bouwlaag en afgewerkt met shedvormige daken. De woning staat aan de straatzijde en is opgebouwd uit 2,5 bouwlagen, afgewerkt met hellend dak. Beide panden zijn intern verbonden met elkaar. De onbebouwde zone aan de straatzijde (voor het kantoorgebouw) is ingericht als oprit en volledig verhard. In de tuinzone achter het kantoorgebouw is de ruimte ingericht als tuinzone met o.a. een vijver, twee bergingen en verhardingen.

**Groendreef 227** is bebouwd met een pand aan de straatzijde opgebouwd uit 2,5 bouwlagen met hellend dak. In de tuinzone bevinden zich aanbouwen en een berging opgericht tegen de achterste perceelsgrens. Uit de plannen blijkt dit pand in gebruik te zijn als meergezinswoning.

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het bouwen van 4 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het omvormen van de bestaande berging (thv nr. 227) naar een fietsen- en tuinberging. Hiertoe worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

**1/** Sloop van de bestaande bebouwing m.u.v. de berging thv de achterste perceelsgrens van nr. 227.

Zo worden de panden thv de rooilijn en het kantoorgebouw gesloopt.

**2/** Het oprichten van 4 rijwoningen thv de rooilijn.

- Woning 1

**Uiterst links op de site** wordt thv de rooilijn een nieuwe eengezinswoning opgericht met een gevelbreedte van 8m46. Deze woning heeft 3 bouwlagen met een beperkte teruggetrokken 4<sup>de</sup> bouwlaag.

Op het gelijkvloers wordt de onderdoorrit naar het binnengebied van het perceel afgesloten met een garagepoort.

Deze woning heeft **op het gelijkvloers een diepte van 18m**. Hier wordt links naast de onderdoorrit een inkomhal met wachtruimte voorzien, een apart toilet, een traphal naar de bovengelegen woning, een lift en achteraan wordt een bureel/hobbyruimte ingericht.

**De 2<sup>de</sup> bouwlaag** van deze woning heeft een bouwdiepte van 10m45, aangevuld met een perceelbreed terras met een diepte van 3m25. Zo komt de totale diepte van de 2<sup>de</sup> bouwlaag **op 13m70**.

Deze verdieping wordt ingericht met een thuislift en een zitkamer en eetkamer met open keuken.

Het terras wordt ontsloten met de gelijkvloerse tuin dmv een buitentrap.

**De 3<sup>de</sup> bouwlaag** heeft eveneens een diepte van 10m45. Het aansluitend terras heeft hier een diepte van 1m55. Zo komt de totale diepte van de 3<sup>de</sup> bouwlaag **op 12m**.

Deze verdieping wordt ingericht met een huislift, een traphal, 3 dubbele slaapkamers, 2 badkamers, een dressing en een apart toilet.

**De 4<sup>de</sup> bouwlaag** betreft enkel de traphal en huislift naar het dakterras dat het grootste deel van de bouwlaag inneemt. Het gebouwd volume op deze bouwlaag wordt gepositioneerd thv de linker zijperceelsgrens.

Het volume is 4m48 breed en 2m77 diep. Het houdt 4m24 afstand van de voorgevel en 3m78 tot de rechter zijperceelsgrens van deze woning.

Het dakterras wordt rondom het bouwvolume op de 4<sup>de</sup> bouwlaag gepositioneerd en heeft een totale oppervlakte van 22,72m<sup>2</sup>. Het terras houdt min. 2m afstand van de linker zijperceelsgrens en 2m83 van de rechter. Het terras vangt aan op 0m90 van de voorgevel en loopt door tot de achtergevel.

De rest van het plat dakoppervlak van de 3<sup>de</sup> bouwlaag wordt deels aangelegd met een groendak (17,43m<sup>2</sup>) en deels ingericht met zonnepanelen.

Deze woning beschikt achteraan over een private buitenruimte met een oppervlak van 495,5m<sup>2</sup> inclusief de fietsberging die ingericht wordt in het bestaande bijgebouw op het perceel.

Voor het realiseren van deze woning moet **de linker scheidingsmuur opgehoogd** worden:

-Op de 3<sup>de</sup> bouwlaag wordt de scheidingsmuur opgehoogd met max. 3m over een lengte van 3m40.

-Op de 4<sup>de</sup> bouwlaag, thv de nieuwe huislift, wordt de scheidingsmuur opgehoogd met max. 2m73 over een lengte van 2m78.

- Woningen 2, 3 en 4

Rechts aansluitend op woning 1 worden 3 identieke woningen voorzien.

Deze woningen hebben 3 bouwlagen en een plat dak. Ze zijn elk 4m breed met een netto **breedte van 3m61 binnen in de woning**.

De woningen hebben **op het gelijkvloers een diepte van 16m75**.

**De gelijkvloerse verdieping** wordt telkens ingericht met een inkomhal met plaats voor wasmachine en droger (wasruimte?), een apart toilet, een traphal, een berging (2,25m<sup>2</sup>) en een leefruimte met open keuken.

**De 2<sup>de</sup> bouwlaag** van deze woningen heeft een bouwdiepte van 9m95, aangevuld met een perceelbreed terras met een diepte van 2m05. Zo komt de **totale diepte van de 2<sup>de</sup> bouwlaag op 12m**.

Deze verdieping wordt ingericht met een dubbele slaapkamer, een badkamer en een apart toilet.

**De 3<sup>de</sup> bouwlaag** heeft eveneens **een diepte van 9m95**.

Deze verdieping wordt telkens ingericht met een traphal en 2 dubbele slaapkamers.

Deze woningen beschikken achteraan over een private buitenruimte met een oppervlak van 31m<sup>2</sup> (3m95 x 7m94).

Voor het realiseren van de uiterst rechtse woning moet **de rechter scheidingsmuur opgehoogd** worden:

-Op de 3<sup>de</sup> bouwlaag wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 57cm over een lengte van 2m78.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 06/07/2023 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van 2 panden, het bouwen van een meergezinswoning en het omvormen van een berging naar garage. (OMV\_2023038206)

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 16/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel ter hoogte van de bovenverdiepingen en het bekleden van dit gedeelte der façade met lederkleurige plaketten. (Litt. G-2-64)

\* Op 03/12/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenvoorgevel. (KW G-15-73)

\* Op 03/11/1975 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een woonhuis (2 bovenverdiepingen - kapdak) tot een gebouw met 2 appartementen en plat dak met een garage, magazijn en werkplaats op het gelijkvloers. (Litt. G-6-75)

\* Op 17/03/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 5 appartementen na het slopen van 2 woningen. (1987/1943)

\* Op 26/11/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van twee woningen tot een woning. (1991/359)

\* Op 06/11/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenverdieping van een eengezinswoning (uitbreiden woonkamer). (1997/1134)

\* Op 14/08/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaand bureel met magazijn tot bureel met garage - aanleggen tuin met vijver, berging en tuinhuis - heraanleggen van oprit. (2008/501)

---

## BEOORDELING AANVRAAG

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**1/ Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 26 september 2024 onder ref. omv-2024104988 - Behandeling in eerste aanleg-001:

*De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningaanvraag gelegen in de Groendreef 227 in Gent (44816K0424/00L004, 44816K0424/00T003) een voorwaardelijk gunstig advies.*

*De voorwaarde waaraan voldaan moet worde:*

*Bij afbraak van het bestaande gebouw dient men gebruik te maken van een nevelkanon. Op die manier vermijdt men dat het bouwstof in de waterloop terecht komt.*

*De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden verder geen advies op maat uitbrengen mbt de watertoets.*

*De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.*

**2/ Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 17 september 2024 onder ref. AD-23-507 – 2de advies:

**Drinkwater**

*M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 4 rijwoningen en het omvormen van de bestaande berging naar een fietsen- en tuinberging.*

*Ons advies is gunstig.*

**Riolering**

**Algemeen**

*Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.*

*In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.*

**Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen**

*Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website [www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen](http://www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.*

*De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.*

*De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE(inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.*

*Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:*

*\* het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*

*\* overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*

*\* kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*

*\* inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*

*\* de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

#### *Specifieke bemerkingen op het dossier*

*Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.*

*Nieuwbouw na het slopen van de bestaande bebouwing: de bestaande aansluitingen op het bestaand rioleringsstelsel van de Groendreef dienen bij voorkeur hergebruikt te worden voor de aansluiting van 2 van de 4 geplande rijwoningen (rijwoning A, B, C of D).*

*Voor de andere 2 geplande rijwoningen (rijwoning A, B, C of D) is een nieuwe aansluiting noodzakelijk. Een nieuwe aansluiting dient tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.*

*Nieuwbouw: Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door de Stad Gent.*

#### ***Bemerkingen na nazicht van de plannen en nota's:***

*Beschrijvende nota "begeleidende Gent groendreef 225-227" : de opdrachtgever heeft er voor geopteerd om er voor te zorgen dat iedere woning op zich is zonder gemeenschappelijke delen.*

*Aangezien dat de 4 geplande woningen gelegen zijn langs een bestaande uitgeruste weg, dienen deze elk individueel aangesloten te worden op het openbaar rioleringsstelsel.*

*Inplantingsplan "BA\_bouwen rijwoningen\_I\_N\_02\_inplantingsplan dakenplan" : volgens het plan bedraagt de totale terreinoppervlakte 1086,32m<sup>2</sup> en volgens onze opmetingen zijn de perceelgroottes van geplande woningen B, C en D circa 100m<sup>2</sup> groot. Daaruit kunnen we afleiden dat voor percelen B, C en D, die kleiner zijn dan 120m<sup>2</sup>, geen individuele infiltratievoorziening noodzakelijk is. De overloop van de respectievelijke regenwaterput mag bijgevolg rechtstreeks aangesloten worden op het RWA-huisaansluitputje op openbaar domein.*

*Rioleringsplan "BA\_bouwen rijwoningen\_P\_N\_01\_fundering en riolering" : **de perceelsgrootte van geplande woning A is groter dan 120m<sup>2</sup> en daarom is een infiltratievoorziening vereist.***

***Volgens het ontwerpplan worden de groendaken aangesloten op deze infiltratievoorziening maar ook de overloop van de regenwaterput (7.500 liter) dient op de infiltratievoorziening te worden aangesloten. Het rioleringsplan dient hiertoe aangepast te worden.***

***Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Voor de bepaling van het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (zie***

<http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Technisch%20document%20G SV%202014%20versie%202.pdf/view> .

*Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via [www.Waterinfo.be](http://www.Waterinfo.be). De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.*

*Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat er geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering. Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien. Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.*

### **Besluit**

*Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.*

*Voorwaarden:*

- \* de bestaande aansluitingen dienen hergebruikt te worden voor twee van de vier geplande rijwoningen.*
- \* Voor elk van de 2 andere geplande rijwoningen is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.*
- \* Een nieuwe aansluiting kan aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting> .*
- \* De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.*

**3/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 30 augustus 2024 onder ref. 5000077257:

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Alain Durieux werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.*

**4/ Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus** afgeleverd op 30 augustus 2024 onder ref. JMS 621916:

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :*

- \* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- \* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- \* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:  
<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- \* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

\* *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).*

**5/ Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 26 augustus 2024 onder ref. 25160818:

*Aansluitbaar Wyre*

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.*

*Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

*Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

##### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

##### **4.3. Verordeningen**

###### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de



stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgend punt:

**-Artikel 4.18** stelt dat een eengezinswoning moet beschikken over een individuele functionele berging binnen de woning van minimum 3m<sup>2</sup>.

Een berging is essentieel om comfortabel te kunnen wonen, en is belangrijk om te vermijden dat andere ruimtes moeten gebruikt worden als berging (zoals de 2de slaapkamer of het terras). Een minimum van 3m<sup>2</sup> is noodzakelijk. Een berging kan ook deels gevormd worden door de creatie van een brede gang, waardoor een grote en voldoende diepe kastenwand kan voorzien worden. Dit moet uitdrukkelijk op de plannen vermeld worden. De oppervlakte van 3m<sup>2</sup> moet wel gehaald worden. Deze oppervlakte kan niet worden voorzien als de noodzakelijke oppervlakte voor fietsenberging. De oppervlakte voor de fietsenberging wordt dus apart gerekend.

Toetsing: De 3 kleinere rechts gelegen woningen beschikken over een berging onder de trap met een oppervlakte van 2,25m<sup>2</sup>.

Dit is niet conform de voorschriften.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

### Hemelwaterput

Voor de grote eengezinswoning wordt een hemelwaterput met een inhoud van 7500L voorzien. Voor de 3 kleinere woningen wordt voor elke woning een hemelwaterput met een inhoud van 5000L voorzien.

Elke hemelwaterput wordt voor herbruik van hemelwater aangesloten op de toiletten, wasmachines en buitenkranen van de woningen.

Dit is conform de voorschriften.

### Infiltratievoorziening

Voor de grote eengezinswoning wordt een infiltratievoorziening ingepland met een lengte van 11m en een breedte van 1m73. Deze bovengrondse infiltratievoorziening heeft een buffercapaciteit van 6600L en een totale infiltratieoppervlakte van 25,89m<sup>2</sup>.

Er wordt voor de 3 kleinere woningen geen infiltratievoorziening ingepland.

Dit is conform de voorschriften.

Aanvullend wordt er verwezen naar de aanvullingen en opmerkingen in het voorwaardelijk gunstig advies van Farys.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De Vlaamse Waterweg nv stelt dat de aanvraag verenigbaar dient te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Groendreef 227 in Gent (44816K0424/00L004, 44816K0424/00T003) een voorwaardelijk gunstig advies.

Voor de voorwaarden wordt verwezen naar het advies van De Vlaamse Waterweg.

### **Overstromingen**

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

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt

overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

## **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **8. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

OMGEVINGSTOETS

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### Woonkwaliteit en impact op de omgeving

##### **1/ Programma**

Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van meerdere eengezinswoningen op het perceel na sloop van de bestaande woning en het kantoorgebouw.

##### **2/ Inrichting**

- Bij de grotere eengezinswoning links wordt een **onderdoorrit/garage** voorzien. Vermits de gevelbreedte meer dan 7 meter bedraagt, is dit in principe mogelijk. Zoals eerder meegegeven wordt het sterk betreurd dat deze onderdoorrit niet meer wordt benut door het voorzien van één ruime en comfortabele gemeenschappelijke fietsenberging (voor alle nieuwe woningen) die toegankelijk kan zijn via deze onderdoorgang. Op die manier zouden de kleinere eengezinswoningen gevrijwaard worden van een fietsenstalling.

Daarenboven wordt deze onderdoorrit ook gebruikt als autoparkeerplaats. Er moet echter geen autoparkeren op eigen terrein voorzien worden doordat er minder dan 5 woonentiteiten op voorliggende percelen voorzien worden. Het wordt dan ook betreurd dat er een inpandige garage wordt voorzien haaks op een primaire stedelijke fietsas. Het in- en uitrijden van haakse inpandige garages is vanuit het perspectief van fietsverkeersveiligheid niet ideaal.

Het voorzien van een **nevenfunctie** op het gelijkvloers ('bureel/hobbyruimte') bij deze grotere eengezinswoning is aanvaardbaar, maar het zou logischer lijken deze ruimte meer naar de straatzijde te brengen. Dit vergroot de zichtbaarheid van het bureel én zorgt voor contact met straat (artikel 2.5 ABR).

Daarenboven is het jammer dat de woonfunctie zelf geen rechtstreeks contact heeft met de grote tuin.

Op alle verdiepingen wordt een **terras** voorzien, hoewel de woning over een grote tuin beschikt.

Dit bevestigt dat **de connectie tussen de woning en de tuin onvoldoende kwalitatief** is.

**Het dakterras thv 3<sup>de</sup> verdieping** is principieel mogelijk (hoewel dat dit niet nodig zou moeten zijn bij een kwalitatieve verbinding met de tuin) indien er voor- en achteraan nog een **groendak** wordt voorzien zodat het dakterras aan beide zijden teruggetrokken is. Deze afstand wordt achteraan niet voorzien en vooraan is er een strook groendak met een breedte van amper 0m50 voorzien. Dit is **onvoldoende**.

- Bij de kleinere eengezinswoningen rechts wordt regelmatig contact tussen de gebruikers van het gebouw en de straat verhinderd door het voorzien van een fietsenstalling vooraan in de inkomhal (artikel 2.5 ABR).  
De 3 kleinere woningen hebben immers enkel de mogelijkheid om de fietsen vooraan in de inkomhal (met wasmachine en droger?) te plaatsen aangezien er geen ontsluiting is voor deze woningen met de fietsenberging ingepland in het bestaande bijgebouw.  
Een inkomhal die bovendien moet functioneren als wasplaats én fietsenberging biedt weinig woonkwaliteit.

Deze 3 woningen rechts hebben bovendien een **te beperkte gevelbreedte** van 3m95 meter (as op as) met een nuttige binnenbreedte van slechts 3m61. Zelfs in de binnenstad wordt op vandaag gestreefd naar een gevelbreedte van minimaal 6 meter.

Afwijken op deze gevelbreedte staan we slechts toe indien er kan aangetoond worden dat de woningen kwalitatief ingericht kunnen worden, hetgeen hier niet het geval is. De leefruimte is behoorlijk lang en smal (10m20 x 3m61) en krijgt enkel daglichttoetreding via het raam thv de tuin en een beperkt daklicht. Bovendien is **een nieuwbouwwoning voor potentieel 6 bewoners met een interne binnenbreedte van 3m61 niet aanvaardbaar**, zeker omdat het op de site mogelijk is om -minder- woningen te voorzien met een kwalitatieve gevelbreedte.

Het voorzien van **een tuin van 31 m<sup>2</sup> is voor dergelijke woningen ook onvoldoende**, er wordt gestreefd naar minimaal 50m<sup>2</sup> bij nieuwe eengezinswoningen én met een diepte van minstens 8 à 10 meter. Indien er een tuinconstructie wordt voorzien (bv fietsenberging) dient de effectieve onbebouwde tuinzone 50 m<sup>2</sup> te bedragen. Op voorliggende percelen kan dit gerealiseerd worden indien een deel van de private buitenruimte van de grote eengezinswoning links (495,5m<sup>2</sup>) toebedeeld wordt aan deze rechts gelegen kleinere woningen.

Voor het dakterras op de eerste verdieping een zelfde redenering als bij de woning links: indien de woningen beschikken over een voldoende grote tuin, is een dakterras geen grote meerwaarde en wordt de impact op de directe omgeving ook verkleind.

### **3/ Volume**

De ontworpen bouwvolumes zijn in principe aanvaardbaar.

**Enkel het opheffen van de linker scheidingmuur als zichtscherm thv het terras op de 3<sup>de</sup> bouwlaag is niet aanvaardbaar.**

Het terras moet hier minstens 1m90 afstand houden van de linker zijperceelsgrens zodat een zichtscherm niet nodig is.

### **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (afwijking ABR) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (3 van de 4 nieuwbouwwoningen zijn te smal).

### **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het omvormen van de bestaande berging naar een fietsen- en tuinberging aan de heer Alain Durieux gelegen te Groendreef 225 en 227, 9000 Gent.

### **Belangrijke bepalingen**

## **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

## **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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.** 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** 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.** 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.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

## **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

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° 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.

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.

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 vijftien 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 omgevingsvergunning. 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.

2024\_CBS\_09868 - OMV\_2024104988 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het omvormen van de bestaande berging naar een fietsen- en tuinberging - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent - Weigering