

## Deputatie

Besluit

Zitting van 14 november 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2024053904**

---

**35**      **2024\_DEP\_05854**      **OVberoep - Gent - derden (Carels-Hermand ; Calle-Van Reybroeck ; Geeraerts-Malina) tegen Geerts-Antsiferova - Vergunning weigeren**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

### Feitelijke en juridische gronden

---

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;  
De heer Timothy Geerts en mevrouw Elena Antsiferova, Kollebloemstraat 31 te Gent, hebben per beveiligde zending van 19 april 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.  
Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024053904.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Beukenlaan, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie D, nr. 300T.

Het betreft een aanvraag tot bouwen eengezinswoning.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
nieuw te bouwen woning	Bouwen of herbouwen	Wonen

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 18 juli 2024 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending door volgende derden beroep ingesteld :

- de heer Jack Carels en mevrouw Daniële Hermand, Beukenlaan 18 te Gent op woensdag 21 augustus 2024;
- de heer Andres Calle en mevrouw Celestine Van Reybroeck, Beukenlaan 16 te Gent donderdag 22 augustus 2024;
- de heer Pieter Geeraerts en mevrouw Ann Malina, Beukenlaan 12 te Gent op zaterdag 24 augustus 2024.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op maandag 16 september 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 30 oktober 2024.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen en om gehoord te worden.

Gehoord op dinsdag 5 november 2024 door gedeputeerde Filip Van Laecke, voorzitter, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Appellanten: de heer Pieter Geeraerts, de heer Andres Calle en mevrouw Celestine Van Reybroeck; de heer Jack Carels en mevrouw Danièle Hermand;

De aanvrager: de heer Timothy Geerts, bijgestaan door meester Ruben Volckaert en meester Merel Ghyselen, advocaten.

Er werd een repliek ontvangen. Deze repliek wordt aan het slot besproken.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied. De volgende voorschriften zijn van toepassing:

*"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 binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakingslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

- Het terrein is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling:

- op 04/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1964 SDW 018/00);

- op 20/12/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een bestaande verkaveling. (1964 SDW 018/01);

- op 17/06/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het opsplitsen van een lot in 3 loten voor open bebouwing. (OMV\_2021023162).

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

- het algemeen bouwreglement, 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;

- de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023.

#### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

- 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

Geen externe adviezen vereist.

## 1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

### Verkavelingsvergunningen

- op 04/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1964 SDW 018/00);
- op 20/12/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een bestaande verkaveling. (1964 SDW 018/01);
- op 17/06/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het opsplitsen van een lot in 3 loten voor open bebouwing. (OMV\_2021023162).

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voorliggende aanvraag is gesitueerd langs de Beukenlaan. Het perceel bevindt zich in de verkaveling met Beukenlaan 16 vergund op 17/06/2021 (OMV\_2021023162). Volgens de verkaveling is de bouwplaats een bouwlot voor een vrijstaande eengezinswoning belast met een erfdiensbaarheid die de doorgang naar achtergelegen woning huisnr. 16 en bouwlot 2 mogelijk maakt.

De nieuwe woning wordt voorzien op 6,30m van de straat, op 3m van de rechterperceelsgrens en 4m van de linkerperceelsgrens. De woning telt drie bouwlagen, afgewerkt met een plat dak (kroonlijst hoofdvolume: 9m). De bouwdiepte op het gelijkvloers en de eerste verdieping bedraagt 12m. De bouwdiepte op de tweede verdieping bedraagt 10,35m. De woning heeft een footprint van 100,20m<sup>2</sup> en een volume van 832,56m<sup>3</sup>. Op het gelijkvloers is de inkom van de woning centraal t.h.v. de linker zijgevel gelegen.

De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt met een bruine gevelsteen. Dit wordt gecombineerd met verticaal houten planken als accent in de gevels. Het buitenschrijnwerk zal uitgevoerd worden in zwart aluminium.

De woning is niet voorzien van een inpandige garage of carport. In de voortuin wordt er verharding in waterdoorlatende materialen voorzien voor de toerit en een autoparkeerplaats.

Er wordt een hemelwaterput met een volume van 7500l geplaatst die afloopt naar een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 10,56m<sup>2</sup> en een infiltratievolume van 2532l.

## 1.6 Openbaar onderzoek

Er werd over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

### 4.2. Vergunde verkavelingen

*De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2021 SDW 018/02 van 17 juni 2021). De aanvraag heeft betrekking op lot 1. De zonering volgens deze verkaveling is voortuinstrook, bouwzone, achter en zijtuinstrook en zone voor erfdiensbaarheid.*

*De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften:*

*- De voortuinstrook dient te worden aangelegd met groen met uitzondering van de oprit en een eventueel pad naar de voordeur.*

*Er wordt meer verharding aangelegd in de voortuin dan enkel de oprit.*

*In deze aanvraag werd geen afwijking gevraagd op de verkavelingsvoorschriften. Om die reden werd de vergunning opgestart in de vereenvoudigde procedure en werd er geen openbaar onderzoek georganiseerd. Hierdoor kan er geen afwijking toegestaan worden.*

### 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 volgende punten:*

- Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

*Dit artikel bepaalt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

*Er wordt 26,50m<sup>2</sup> niet strikt noodzakelijke verharding aangelegd in de voortuin, dit is niet aanvaardbaar.*

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening. De geplande woning integreert zich qua volume, plaatsing, vormgeving en afwerking op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving. Door het vrijwaren van voldoende afstand van ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt de licht- af zichtafname beperkt en wordt de privacy van de omwonenden niet geschonden. De leefruimtes, namelijk zowel de leefkeuken als de zitkamer, staan in een zeer goede relatie met de ruime tuinzone. De voorziene woonkwaliteit is positief. De bebouwde oppervlakte staat in verhouding tot de oppervlakte van het perceel. De oppervlakte van de verharding in de achtertuin blijft beperkt zodat een voldoende oppervlakte van het terrein wordt gevrijwaard voor de aanleg van een volwaardige tuinzone. In de voortuin wordt meer verharding aangelegd dan enkel de strikt noodzakelijke verharding voor de erfdienstbaarheid. De extra verhardingen rechts en links van de oprit zijn in die mate beperkt dat ze geen dienst kunnen doen als autostaanplaats. De inkom van de woning zit aan de linkerzijde van het gebouw, waar de oprit passeert, een bijkomend pad is dus niet noodzakelijk. In functie van de goede ruimtelijke ordening dient een voortuinstrook immers als tuin te worden aangelegd. Voortuinen zijn een wezenlijk deel van het straatbeeld en vervullen een verfraaiende functie met de omgeving. De voortuinstrook moet zijn open karakter behouden in functie van het voorliggende woonhuis.*

*Tenslotte moeten er 6 bomen gerooid worden voor de bouw van de woning. Er kan akkoord gegaan worden met het rooien van deze bomen mits er 2 nieuwe, hoogstammige bomen aangeplant worden. Omwille van de voorgaande redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.*

CONCLUSIE

*Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.*

...

*Beslist het volgende:*

*Artikel 1:*

*Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning aan Timothy Geerts – Elena Antsiferova gelegen te Beukenlaan , 9051 Gent.*

*De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.*

*Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.*

*Artikel 2:*

*Legt volgende voorwaarden op:*

Verharding:

*De verharding in de voortuin moet beperkt worden tot de strikt noodzakelijke oprit (erfdienstbaarheid). (zie plannenset)*

Heraanplant:

*Er moeten minimaal 2 hoogstammige bomen ( HS 12/14) aangeplant worden het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op tenminste 2m van de perceelsgrenzen.*

...

*Openbaar domein/Oprit:*

*Onderstaande voorwaarde werd reeds meegegeven in de verkavelingsaanvraag en is nog steeds aan de orde:*

*Bij de inplanting van de oprit dient rekening gehouden te worden met de bestaande boom. De oprit (verharding) dient minstens 1m verwijderd te blijven van de boom.*

*Er kan bovendien slechts één oprit voor de nummer 16 en deze woning toegestaan worden.*

*Deze dient zich te situeren op de ligging van de huidige oprit.*

...

*Er zal slechts één oprit, de bestaande, met een breedte van maximum 3m op het openbaar domein worden toegestaan. Deze is voor beide woningen te gebruiken en zal niet uitgebreid worden.*

..."

## 1.8 Argumentatie appellants, hier de derde-beroepinstellers

### 1.8.1 Beroepsschrift de heer Andres Calle en mevrouw Celestine Van Reybroeck.

De beroepsindieners zijn eigenaar van lot 2 (thans onbebouwd) en eigenaar en bewoner van lot 3 (met woonhuis) die deel uitmaken van dezelfde verkaveling waartoe ook het perceel behoort dat deel uitmaakt van de aanvraag. De beroepsindieners halen volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- de aanplakking van de affiche voor bekendmaking van de vergunning gebeurde niet tijdig en werd niet goed leesbaar aangeplakt vanaf de openbare weg;
- de verleende vergunning wijkt af van de verkavelingsvergunning: de breedte van de oprit bedraagt niet langer 4 meter op het openbaar domein. In de voorwaarden wordt een maximale oprit van 3m opgelegd. De oprit voldoet hierdoor niet aan de veiligheidsvoorschriften. Bovendien geldt er een wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg ten voordele van loten 2 en 3 over het perceel richting het openbaar domein;
- de voorziene inkomdeur op de linkergevel van de woning van het perceel belemmert de erfdienstbaarheid van uitweg tot loten 2 en 3 en is in strijd met de goede ruimtelijke ordening en zorgt voor een ernstige schending van de privacy van de omliggende woning;
- de beuk aan de rechterzijde van het perceel met zichtbare wortels komt in het gedrang door de aanleg van het infiltratiebekken;
- de activiteit van de aanvrager als zelfstandige brengt de hoofdfunctie als woonfunctie in het gedrang. Het perceel heeft geen eigen parkeerplaats, bezoekers gaan bijgevolg de oprit-en-het-recht-van-uitweg gebruiken als oprit en parkeerplaats, gezien de toegang tot de woning op het perceel zich hier bevindt;
- de woning zorgt voor een ernstig verlies van privacy, licht en bovenmatige inijk;
- de aanvraag houdt onvoldoende rekening met alle mogelijke gevallen van wateroverlast;
- de aanvraag houdt geen rekening met alle stedenbouwkundige hinder. De voortuin werd voor de jaren 2000 gebruikt als stallen voor mestopslag, ook ondergronds. Het perceel is dus mogelijk verontreinigd. Verzoekers vrezen voor verontreiniging van het hemelwater bij de bouw van de woning. De nutsvoorzieningen van verzoekers lopen over het perceel van de woning, zoals onder meer elektriciteit, water en aansluitingen op de openbare riolering. Verzoekers zullen ernstige hinder ondervinden als hiermee geen rekening wordt gehouden.

### 1.8.2 Beroepsschrift de heer Jack Carels en mevrouw Daniële Hermand

De beroepsindieners zijn eigenaar van het linker aanpalende perceel, huisnummer 18. De beroepsindieners halen volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- het voorzien van de inkomdeur aan de linkergevel zorgt voor stedenbouwkundige hinder. De deur van de woning wordt net naast de woonruimte van appellanten geplaatst. Hierdoor zal bij laden en lossen, vertrek en aankomst van bezoekers hinder ontstaan;
- het residentieel karakter wordt in het gedrang gebracht door de zelfstandige activiteit van de aanvragers;
- de woning zorgt voor een ernstig verlies van privacy, licht en bovenmatige inijk;

- er is geen raam aangeduid op het gelijkvloers, terwijl er wel een raam is aangeduid op de indeling van het gelijkvloers;
  - de hoogte van het gebouw is hoger dan aanpalenden;
  - grote raampartien;
  - een groot L-vormig terrasoppervlakte op de tweede verdieping;
- de aanvraag houdt onvoldoende rekening met alle mogelijke gevallen van wateroverlast;
  - de verleende vergunning wijkt af van de verkavelingsvergunning: de breedte van de oprit bedraagt niet langer 4 meter op het openbaar domein;
  - de aanplakking werd niet goed leesbaar aangeplakt.

### 1.8.3 Beroepsschrift de heer Pieter Geeraerts en mevrouw Ann Malina

De beroepsindieners zijn eigenaar en bewoner van de woning met huisnummer 12, gesitueerd in de omgeving van voorliggende aanvraag. De beroepsindieners halen volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- potentiële schade aan de beuken en niet naleven van verkavelingsvoorschriften. Het huidige plan van de aanvragers voldoet niet aan de verkavelingsvoorschriften wat de oprit betreft, en brengt aldus mogelijks schade aan de beuken van de Beukenlaan;
- potentiële schade aan 'linkse' beuk door auto's en vrachtverkeer voor nr. 16;
- de beuk met zichtbare wortels aan de rechterzijde komt in het gedrang door de aanleg van het infiltratiebekken;
- onveilige verkeerssituatie wegens onvoldoende eigen parkeerplek;
- de woning zorgt voor een ernstig verlies van privacy en bovenmatige inkijk:
  - het gebouw is hoger dan de omliggende woningen waardoor er een ernstige schending van de privacy is en een gebrek aan goede ruimtelijke ordening, en in strijd met de geest van de verkavelingsbeslissing;
  - de privacy wordt op ernstige wijze geschaad door het terras op de tweede verdieping;
  - het plan is niet compleet en/of betrouwbaar;
- mogelijks gebruik van oprit en tuin van huisnr 12 in noodsituaties;
- de aanplakking was onvoldoende leesbaar vanaf de openbare weg.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 16 september 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 7 oktober 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

*Het huidige advies*

*(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18/07/2024 in eerste aanleg*

*(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepsschrift/de beroepschriften:*

**BESCHRIJVING EN BEHANDELING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP**

1. *De inkomdeur van de nieuwe woning komt uit op de gemeenschappelijke oprit (erfdienstbaarheid). Dit zal voor hinder (lawaai, inkijk, privacy) zorgen op het linksaanpalend perceel. Bespreking bezwaar:*

2. *Het residentieel karakter van de buurt wordt in het gedrang gebracht door de zelfstandige activiteiten van de aanvrager. Voor zover het tot de opzet van aanvrager behoort om uitgebreid klanten te ontvangen, te vergaderen etc., in het kader van een groeiende KMO, dan brengt dit de hoofdfunctie als woonfunctie in het gedrang.*

**Bespreking bezwaar:**

*Er wordt in de aanvraag niet gesproken over een nevenfunctie of de zelfstandige activiteiten van de aanvrager. Op de verdieping wordt een bureau van 11 m<sup>2</sup> en een vergaderruimte van 16,61 m<sup>2</sup> voorzien.*

3. *De privacy wordt geschaad door:*

4. De hoogte van het gebouw is hoger dan de aanpalende woningen. De beroepsindieners zijn van mening dat de verkaveling bedoelt dat allebei de loten een bouwhoogte van 6,20m hebben en niet enkel het lot in tweede bouworde.

5. Er zijn grote raampartijen.

6. Er is een groot L-vormig terras op de tweede verdieping.

Bespreking bezwaar:

In de verkavelingsvoorschriften is inderdaad de bouwhoogte van het lot in tweede bouworde aangepast naar 2BL ipv 3BL . Er werd geoordeeld dat er aan de straat wel 3BL toegestaan konden worden.

In de voor- en achtergevel zijn inderdaad grotere raampartijen. In de zijgevels niet.

Er is geen dakterras op het platte dak vergund. De aanvraag laat ook nergens uitschijnen dat dit platte dak als terras gebruikt zal worden.

7. Er werd een raam ingetekend op het gelijkvloers plan in de linker zijgevel, maar op het gevelplan staat er geen raam ingetekend. Er wordt vermeld dat dit een berging is, maar de aanwezigheid van een raam doet vermoeden dat deze ruimte als bureau zal gebruikt worden.

Bespreking bezwaar:

Op het gevelplan is het raam inderdaad niet ingetekend omdat het gevelmateriaal (houten latten) over het raam loopt. Dit is duidelijk te zien op het grondplan.

8. De linksaanpalende woning verliest veel zon omdat de nieuwe woning ten westen gebouwd wordt.

9. De nieuwe woning zal voor wateroverlast zorgen bij de aanpalenden. De watertoets werd niet correct uitgevoerd.

Bespreking bezwaar:

Volgens de overstromingskaarten is enkel de straat overstromingsgevoelig. Door de verharding in de voortuin te beperken tot het minimum werd hier rekening mee gehouden.

10. De beuk aan de rechterzijde van het perceel met zichtbare wortels komt in het gedrang door de aanleg van het infiltratiebekken.

Bespreking bezwaar:

De wadi ligt buiten de kruinprojectie van de boom waardoor we ervan uitgaan dat de wortels van de boom niet in het gedrang komen. Een wadi heeft tevens een infiltrerend vermogen en zorgt niet voor een vermindering van watertoevoer voor de boom. De impact hiervan lijkt beperkt.

11. De oprit zal schade berokkenen aan de linkse beuk. De aanvrager voorzien een waterdoorlatende verharding net naast het rechtse deel van de oprit waar vermoedelijk wagens zullen parkeren.

Bespreking bezwaar:

De verharding ter hoogte van de linker beuk werd uit de vergunning gesloten.

12. Bestelwagens en vrachtwagens met leveringen voor woning nr. 16 moeten tussen de twee beuken rijden wat niet evident is voor lange vrachtwagens zoals voor het leveren van een wasmachine of een verhuiswagen.

Bespreking bezwaar:

Er werd een positief advies afgeleverd door de Groendienst van de Stad Gent. Ook in de verkavelingsvergunning werd een positief advies verleend. We gaan ervan uit dat de impact te verwaarlozen is.

13. Een oprit met een breedte van 3m op openbaar domein is te weinig om veiligheid te garanderen. Dit is strijdig met de algemene veiligheidsvoorschriften en met de verkavelingsvoorschriften.

Bespreking bezwaar:

In de verkavelingsvergunning werd volgende voorwaarde opgelegd: "De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II)". Hierin staat dat de breedte van een oprit bepaald wordt door de breedte van de straat. De Beukenlaan is breder dan 6,50m dus de oprit op openbaar domein mag maximum 3m zijn. Op privaat domein is de oprit nog steeds 4m breed, wat voldoende is voor hulpdiensten.

14. De aanplakking van de gele affiche was niet op tijd en niet duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bespreking bezwaar:

*Op 31 juli 2024 werd de aanplakking van de affiche gemeld op het Omgevingsloket. Dit is 12 dagen na de ontvangst van de beslissing in plaats van 10 dagen. Een vertraging van twee dagen heeft geen noemenswaardige impact op de beroepstermijn. Er was nog voldoende tijd resterend om de buurtbewoners op de hoogte te stellen van de verleende vergunning.*

*De affiche werd aangeplakt op de rooilijn waar het perceel uit de aanvraag paalt aan de openbare weg. De affiche was voldoende zichtbaar vanuit beide rijrichtingen.*

*15. Het perceel is mogelijks verontreinigd door de vroegere aanwezigheid van stallen voor mestopslag bij de achterliggende hoeve. Beroepsindieners vreest voor verontreiniging van hemelwater.*

*Bespreking bezwaar:*

*Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.*

*16. De nutsvoorzieningen van de woning in tweede bouwwoorde lopen over het perceel uit de aanvraag. Beroepsindieners is verbouwereerd dat aanvragers geen contact opnamen met hen.*

*Bespreking bezwaar:*

*Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard. Discussies inzake deze erfdienstbaarheid zijn van burgerrechtelijke aard en moeten via een burgerrechtelijke procedure worden uitgeklaard.*

*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.*

*..."*

## **Motivering**

### **2.1 De MER-toets**

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

### **2.2 Archeologietoets**

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

### **2.3 De juridische toets**

#### **2.3.1 Procedure**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2021 SDW 018/02 van 17 juni 2021). De aanvraag heeft betrekking op lot 1.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in art. 1.3. van de verkaveling, nl.:

*"De voortuinstrook dient te worden aangelegd met groen met uitzondering van de oprit en een eventueel pad naar de voordeur."*

Er wordt meer verharding aangelegd in de voortuin dan enkel de oprit. Ruim de helft van de voortuinzone wordt verhard. De extra verhardingen rechts en links van de oprit lijken bovendien in die mate beperkt dat ze geen dienst kunnen doen als autostaanplaats.

De aanvraag is om die reden ook niet in overeenstemming met art. 3.2. van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, nl.: *"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden."*

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Bovendien stelt art. 4.4.1./0 stelt dat er slechts toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingen op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager. Dit is in voorliggende aanvraag niet gebeurd.



Deze aanvraag tot omgevingsvergunning werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Art. 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (OMVB) stelt dat de vereenvoudigde procedure van toepassing is op:

"...

*1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden :*

*a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;*  
*b) de handelingen hebben geen betrekking op:*

...

*7) aanvragen die afwijken van verkavelingsvoorschriften*

...

*9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;*

...".

Uit bovenstaande blijkt dat de vereenvoudigde procedure niet van toepassing is op voorliggende aanvraag. De gewone procedure met openbaar onderzoek gevolgd moet gevolgd worden, gelet op de vastgestelde strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften.

Art. 84 OMVB stelt in dit geval dat:

*"Als de bevoegde overheid tijdens de vereenvoudigde vergunningsprocedure vaststelt dat de gewone vergunningsprocedure van toepassing is, wordt de procedure stopgezet. Tegen de stopzetting van de procedure is geen administratief beroep mogelijk. De vergunningsaanvrager wordt van de stopzetting op de hoogte gebracht en is er toe gehouden een vergunningsaanvraag in te dienen conform de gewone vergunningsprocedure."*

Op basis van bovenstaande gegevens dient te worden vastgesteld dat de procedure moet worden stopgezet.

### 2.3.2 Onduidelijkheid en onvolledigheid van de aanvraag

De aanvrager stelt in de beschrijvende nota dat er plaats voorzien wordt voor het parkeren van een auto. Uit het inplantingsplan blijkt dat ruim de helft van de voortuinzone verhard wordt. Echter, het is op het plan onduidelijk waar de toerit voorzien wordt en waar de autoparkeerplaats.

Conform de verkavelingsvergunning dient bij de inplanting van de oprit rekening gehouden te worden met de bestaande boom. De oprit (verharding) dient minstens één meter verwijderd te blijven van de boom. Er kan volgens de verkavelingsvergunning bovendien slechts één oprit voor de 3 betreffende loten toegestaan worden. Deze dient zich te situeren op de ligging van de huidige oprit.

Wanneer met deze voorwaarde rekening gehouden wordt, lijken de extra verhardingen rechts en links van de oprit in die mate beperkt dat ze geen dienst kunnen doen als autostaanplaats.

De aanvraag is bijgevolg onduidelijk over hoe een parkeerplaats gerealiseerd kan worden zonder dat de toerit naar de achterliggende woning(en) gehinderd wordt.

Bovendien werden deze verhardingen niet opgenomen als stedenbouwkundige handeling in het omgevingsloket en is het onduidelijk in welke materialen de waterdoorlatende verhardingen uitgevoerd worden. Overeenkomstig artikel 7 § 2 Omgevingsvergunningsdecreet moeten alle onlosmakelijk verbonden vergunningsplichtige handelingen gezamenlijk aangevraagd worden.

Tot slot wordt vastgesteld dat voor de bouw van de woning 6 bomen gerooid moeten worden. Indien deze bomen op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek hebben van minstens 50 centimeter of ter hoogte van het maaiveld een stamontrek hebben van minstens 75 centimeter hebben, is het rooien van deze bomen conform art. 1.2. van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent ook vergunningsplichtig en dienen deze ook als stedenbouwkundige handeling in het loket aangevraagd te worden.

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

## 2.5 De watertoets

In toepassing van artikel 4, § 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (het Watertoetsbesluit), dient deze beslissing geen waterparagraaf te bevatten gezien geen vergunning verleend wordt omwille van de bovenvermelde redenen.

## 2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat de POA vaststelt dat er verharding voorzien is die afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, dat deze visie niet gevolgd wordt omdat die oprit niet dient voor de aanvragers maar voor de achterliggende percelen, dat de verkavelingsvoorschriften voorzien dat elk lot mag voorzien in eigen oprit, dat de oprit ernaast wel van de derden is, dat de visie van de POA een onuitvoerbaar mogelijk zelfs nietige verkaveling zou opleveren, dat de extra verharding die nog steeds gevraagd wordt de oprit van de aanvrager is, zoals voorzien in de verkavelingsvoorschriften, dat daarbuiten geen verharding voorzien wordt, dat dan ook geen openbaar onderzoek moet georganiseerd worden, dat er in de onthardingspolitiek/visie van de stad teveel verharding ontstaat, dat dit kan geredieerd worden door het opleggen van een karrespoor, dat de bezwaren van de derden niet bijgetreden worden, dat geen zon en licht afgenomen wordt, dat hier een ontwerp voorligt in eerste bouworde, dat conform is met hetgeen in deze straat gangbaar is, dat veel hypothetische hinder aangehaald wordt, zoals bv. de vrees voor een dakterras, dat de aanvraag moet geëvalueerd worden op basis van hetgeen voorligt, volgens de geldende regelgeving, dat de stad Gent elk beroepsargument van tafel heeft geveegd.

De derden stellen onder meer dat er wel degelijk extra verharding voorzien wordt, dat de POA gevolgd wordt, dat het hier gaat om een overstromingsgevoelige straat, dat er geen openbare parkeerplaatsen zijn, dat geen sprake is van rechtsmisbruik, dat het project niet voorziet in een parkeerplaats, dat de erfdienstbaarheid moet gerespecteerd worden, dat een toegang tot de woning voorzien wordt direct aan de erfdienstbaarheid, wat evenmin begrijpelijk is.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van dien aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

## 2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024053904 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024053904 ingediend door de heer Timothy Geerts en mevrouw Elena Antsiferova wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

### Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. 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. Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 105 OVD (03/11/2020 - ).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

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

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen...

Mededeling

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

Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,  
Carina Van Cauter