



2025_CBS_03679 OMV_2024165480 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande woning, het oprichten van 8 studio's voor beschut wonen - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Organisatie Broeders van Liefde VZW met als contactadres Barrièrestraat 4, 8200 Brugge heeft een aanvraag (OMV_2024165480) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een bestaande woning, het oprichten van 8 studio's voor beschut wonen
- Adres: Groendreef 44, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 493Y2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie is gelegen op de hoek van de Groendreef en de Beukelaarstraat. In bestaande toestand betreft het pand een eengezinswoning bestaande uit 2,5 bouwlaag onder een hellend dak. Het perceel heeft een oppervlakte van 143,8 m² en is volledig bebouwd. Het pand heeft 3 gevels met langs de Groendreef een breedte van 5,9 m, een afgeknotte hoek met breedte 2,1 m en langs de Beukelaarstraat 7,9 m.

Gemeten vanaf de Beukelaarstraat is de bouwdiepte langs de rechtse perceelsgrens 10,7 m voor een breedte van 5,1 m. Het perceel versmalt naar een bouwdiepte van 6 m over een breedte van 3,6 m. Het perceel verbreedt naar een bouwdiepte van 7,3 m.

De woning heeft op de hoek een hoogte van 8,5 m gemeten van het trottoirpeil tot de kroonlijst. Langs de Beukelaarstraat verlaagt het profiel naar 7,3 m hoogte.

Het volume van de gesloopte eengezinswoning betreft 741 m³. De netto-vloeroppervlakte van de woning bedraagt 313,4 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van een bestaande woning, het oprichten van 8 studio's voor begeleid zelfstandig wonen.

Volume

Het perceel wordt in nieuwe toestand volledig bebouwd. Op de hoek worden 4 bouwlagen voorzien en langs de Beukelaarstraat wordt het volume voorzien van 3 bouwlagen en deels teruggetrokken 4^{de} bouwlaag. Het geheel wordt onder een plat dak voorzien. Langs de Beukelaarstraat, vanaf de rechtse perceelsgrens komt de kroonlijsthoogte te liggen op 10,3 m hoogte over een breedte van 11,73 m. Er wordt een teruggetrokken 4^{de} laag voorzien die 4,14 m afstand houdt ten opzichte van het rechts aanpalende volume. De kroonlijsthoogte van deze teruggetrokken laag komt te liggen op 13,35 m. Ten opzichte van de rooilijn langs de Beukelaarstraat wordt de bouwlaag teruggetrokken met 1,32 m. Het volume op de hoek van het perceel heeft een kroonlijsthoogte gelegen op 13,35 m.

Langs de rechtse perceelsgrens wordt gelijkvloers de maximale bouwdiepte bereikt van 10,7 m. Voor de tweede en derde bouwlaag wordt de bouwdiepte beperkt tot 7,6 m. Voor het overige deel van het perceel wordt de bouwdiepte maximaal bereikt.

Wijziging scheidingsmuren

Het nieuwe volume brengt wijzigingen aan de scheidingsmuren met zich mee. De rechtse perceelsgrens wordt ter hoogte van de hellende dakdelen vooraan de scheidingsmuur opgehoogd met 1,98 m en achteraan met 2,47 m. Ter hoogte van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw wordt een ophoging van de scheidingsmuur voorzien van 16 cm. Ter hoogte van deze nieuwe aanbouw wordt ook de scheidingsmuur verhoogd van het achtergelegen perceel met 1,29 m.

Door het nieuwe volume wijzigt de scheidingsmuur langs de linkse perceelsgrens grondig. Langs de gelijkvloerse aanbouw van de linkerbuur wijzigt de scheidingsmuur met 10,67 m over een breedte van 3 m. Ter hoogte van het hoofdvolume wijzigt het gabarit langs het hellende dak met een ophoging van 4,5 m achteraan, 48,5 cm ter hoogte van de nok en langs het voorste hellend dak gedeelte wijzigt de scheidingsmuur met 4,36 m.

Functie en programma

De functie van een gezinswoning verdwijnt en wordt vervangen met gemeenschapsvoorziening, specifiek een opvanghuis voor begeleid zelfstandig wonen. Gelijkvloers wordt er op de hoek een leefkeuken voorzien voor gemeenschappelijk gebruik (31,8 m²). Centraal in het volume wordt de gemeenschappelijke trap en de inkom voorzien die bereikbaar is vanaf de Beukelaarstraat. Langs de rechterzijde van de gelijkvloerse verdieping wordt nog een technische ruimte voorzien en fietsenberging (49,9 m²). De fietsenberging is zowel intern als vanaf de Beukelaarstraat toegankelijk.

De eerste en tweede verdieping bevatten telkens 3 studio's met netto-vloeroppervlakte van 31,8 m², 26,7 m² en 30,1 m². De derde verdieping wordt nog voorzien van 2 studio's van 31,8 m² en 27,1 m².

Gevelwerking

De gevels worden afgewerkt in gevelsteen. Het gedeelte gevel langs de Groendreef en het afgeknotte geveldeel op de hoek worden afgewerkt met baksteen in crème witte kleurstelling. In de plint worden de bakstenen verticaal gepositioneerd. Tussen de eerste verdieping en de plint wordt een grijze band voorzien. De bovenliggende verdiepingen worden de baksteen en horizontaal verband voorzien.

De gevels langs de Beukelaarstraat worden afgewerkt in baksteen met rode kleurstelling. In de plint wordt de rode baksteen in verticale stand voorzien. De bovenliggende verdiepingen worden in horizontaal verband voorzien. Ook langs de Beukelaarstraat wordt een grijze band voorzien tussen de eerste en gelijkvloerse verdieping.

Er wordt aluminium schrijnwerk voorzien en roodroze kleurstelling.

Riolering

Het perceel wordt volledig bebouwd. Er wordt een regenwaterput van 10.000 liter voorzien en een septische put. Er wordt een volledig gescheiden stelsel voorzien tot aan straat.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het afkappen van het pleisterwerk van de voorgevel en het hervoegen ervan. (1985/444)
- Op 30/11/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een woning met 2 slaapkamers. (1993/590)
- Op 05/11/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning. (1998/1099)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. omv-2024165480:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Groendreef 44 in Gent (44816K0493/00Y002) een volledig gunstig advies.

Het project omvat de afbraak van een bestaande woning en bouwen van studio's beschut wonen.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Coupure.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het projectgebied is niet gelegen in fluviaal overstromingsgebied.

De totale dakoppervlakte bedraagt 121,19 m² waarbij groendak aan 50 % werd meegerekend.

Binnen het project wordt aan regenwaterrecuperatie gedaan voor bevoorrading van toiletten en dienstkraan. Het bovenste dakvlak (90,23 m²) wordt aangewend voor recuperatie en opvangen in een hemelwaterput van 10000 liter. De dakvlakken waar de studio's op kijken (V1 en V3) zijn voorzien van een groendak (oppervlakte 61,92 m²) met minimum opslagcapaciteit van 50 liter per m². Er wordt een gescheiden stelsel voorzien. Er is een septische put voorzien. Het gaat om een gebouw met meerdere woonegelegenheden. Voor 90,23 m² is een hemelwaterput van 10000 liter volgens de GSVH voldoende. Er dienen minimaal 2 woonegelegenheden aangesloten te worden. Er worden 8 woonegelegenheden op de regenwaterput aangesloten. Er is een geschat hergebruik van 176 l/dag of 5280 l/maand. Voor de in rekening te brengen oppervlakte voor de infiltratievoorziening mag van de oppervlakte van 121,19 m² er 30 m² per aangesloten woonelegenheden, waarin hemelwater nuttig wordt hergebruikt in mindering gebracht (voor deze vergunningsaanvraag zijn dit 8 woningen). Hierdoor bedraagt de in rekening te brengen oppervlakte voor de dimensionering van de infiltratievoorziening 0 m² waardoor geen infiltratievoorziening meer nodig is.

Er worden geen ondergrondse kelders voorzien.

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

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

** Gewijzigd overstromingsregime*

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

** Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater*

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput van 10000 liter aanwezig is (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op de riolering. Een infiltratievoorziening is niet meer nodig gezien het grote aantal aangesloten woongelegenheden (met effectief hergebruik) in verhouding tot de dakoppervlakte.

** Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen*

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden. Er is een septische put voorzien.

** Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*

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

** Watergebonden natuur en structuurkwaliteit*

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

Besluit

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

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 19 maart 2025 onder ref. 072218-002/SP/2025:

Besluit:

GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Elke studio (woonentiteit) moet omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI60, met deuren in deze wanden EI130 voorzien van vrijlooppompen.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 17 maart 2025 onder ref. 5000093760:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een

nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

*Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis
Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 26 februari 2025 :
*Netuitbreiding nodig (aanvragen provider)
Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager.
U kan dit dossier aanvragen via de klantendienst van de provider.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>
[Aanpassingswerken | wyre](#)*

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 7 maart 2025 onder ref. JMS 641236:

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 (in .dwg-formaat).*

** 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 door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** 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.*

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 of bij onze verkooppunten.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

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

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het projectgebied is niet gelegen in fluviaal overstromingsgebied.

De totale dakoppervlakte bedraagt 121,19 m² waarbij groendak aan 50 % werd meegerekend.

Binnen het project wordt aan regenwaterrecuperatie gedaan voor bevoorrading van toiletten en dienstkraan. Het bovenste dakvlak (90,23 m²) wordt aangewend voor recuperatie en opvangen in een hemelwaterput van 10000 liter. De dakvlakken waar de studio's op kijken (V1 en V3) zijn voorzien van een groendak (oppervlakte 61,92 m²) met minimum

opslagcapaciteit van 50 liter per m². Er wordt een gescheiden stelsel voorzien. Er is een septische put voorzien. Het gaat om een gebouw met meerdere wooneenheden. Voor 90,23 m² is een hemelwaterput van 10000 liter volgens de GSVH voldoende. Er dienen minimaal 2 wooneenheden aangesloten te worden. Er worden 8 wooneenheden op de regenwaterput aangesloten. Er is een geschat hergebruik van 176 l/dag of 5280 l/maand. Voor de in rekening te brengen oppervlakte voor de infiltratievoorziening mag van de oppervlakte van 121,19 m² er 30 m² per aangesloten wooneenheid, waarin hemelwater nuttig wordt hergebruikt in mindering gebracht (voor deze vergunningsaanvraag zijn dit 8 woningen). Hierdoor bedraagt de in rekening te brengen oppervlakte voor de dimensionering van de infiltratievoorziening 0 m² waardoor geen infiltratievoorziening meer nodig is. Er worden geen ondergrondse kelders voorzien.

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

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

* Gewijzigd overstromingsregime

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

* Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput van 10000 liter aanwezig is (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op de riolering. Een infiltratievoorziening is niet meer nodig gezien het grote aantal aangesloten wooneenheden (met effectief hergebruik) in verhouding tot de dakoppervlakte.

* Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden. Er is een septische put voorzien.

* Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

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

* Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Besluit

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

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volume

Het hoekperceel krijgt in nieuwe toestand een wijziging van schaal. Met de 'Gentse Maat' wordt een schaal nagestreefd van 3 bouwlagen onder een dak, indien de omgeving dit toelaat, is een schaal van 4 bouwlagen hanteerbaar.

De omgeving langs de groendreef heeft een variërende schaal van 3 bouwlagen tot zelfs 5 bouwlagen. De straat paalt aan de waterloop 'de Coupure' waardoor deze straat en omgeving een bredere uitstraling heeft. De Beukelaarstraat wordt gekenmerkt als smallere straat met hoofzakelijk 2,5 a 3 bouwlagen.

Het volume heeft op de hoek met de Groendreef een schaal van 4 bouwlagen. Deze schaal wordt afgebouwd naar 3 bouwlagen met teruggetrokken 4^{de} bouwlaag langs de Beukelaarstraat.

Er kan gesteld worden dat deze ruimtelijk schaal perfect inpasbaar is in het straatbeeld van zowel de Groendreef als de Beukelaarstraat. Deze schaal is ruimtelijk inpasbaar en bijgevolg **positief te beoordelen**.

Wijziging scheidingsmuren

De scheidingsmuren met het links aanpalende volume wijzigt fors door het nieuwbouwwolume. Het zal zeker een ruimtelijk impact met zich meebrengen vermits er een nieuw muureffect gevormd wordt door de nieuwe bouwhoogte van het nieuwe hoekvolume. Er worden geen raamopeningen in deze muren voorzien waardoor er geen nieuwe inkijk wordt genereerd en dus de privacy van het perceel gewaarborgd blijft.

De bezonning van op het perceel zal ook quasi ongewijzigd blijven. Het hoekperceel is ten noorden gelegen van het linkse aanpalende perceel waardoor de oostelijk, zuidelijk en westelijke daglichttoetreding ongehinderd blijft.

De andere wijzigingen op de perceelsgrenzen zijn ook dermate beperkt van aard dat hier geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Tegen deze wijzigingen werden ook geen bezwaren ingediend.

De wijzigingen aan de scheidingsmuren zijn **ruimtelijk aanvaardbaar**.

Functie en programma

De stedenbouwkundige functie wijzigt van wonen naar gemeenschapsvoorziening. Het bouwen van een opvang huis met het oog van begeleid zelfstand wonen is ruimtelijk aanvaardbaar. Het betreft een woonvorm waarvoor in stad Gent ook een tekort aan is. Personen die nood hebben aan begeleiding in een private wooncontext is even actueel als de klassieke gezinnen. Dergelijk project focust op woonvoorzieningen voor personen die begeleiding nodig hebben. De organisatie van dergelijke woonvorm is niet te vergelijken als deze van een klassiek gezin waardoor de ruimtenood kleiner. Deze woonvorm voorziet in private ruimtes maar ook aan een collectieve ruimte voor de sociale samenhang in de woning te voorzien. De kwaliteit van de voorgestelde woningen blijven voldoende gewaardeerd, de minimale eisen volgens de Vlaamse Wooncodex blijven bereikt waardoor positief advies kan verleend worden voor de functie en het programma.

Gevelwerking

De gevels worden afgewerkt in baksteen in twee kleuren en twee verbanden. Deze materialiteit is een stedelijk materiaal wat inpasbaar is in het straatbeeld. De beeldkwaliteit wordt voldoende kwalitatief benaderd. De plint is eveneens levendig door voldoende connectie met het straat.

De aanvraag kan bijgevolg vanuit ruimtelijke overweging **positief beoordeeld worden**.

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.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024165480_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande woning, het oprichten van 8 studio's voor beschut wonen aan Organisatie Broeders van Liefde vzw (O.N.:0406633304) gelegen te Groendreef 44, 9000 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:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 maart 2025 met kenmerk 072218-002/SP/2025).

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van platte daken moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Oprit:

Aangezien de huidige oprit niet meer leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit meer toegestaan. De oprit zal, na het beëindigen van de werken, verwijderd worden, zie opmerkingen.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

De overloop van de regenwaterput of wadi mag in geen geval aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien de overloop op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zou worden dient een aparte RWA-(wacht)leiding tot aan de bestaande huisaansluiting voorzien te worden.

Als lijdend erf dienen de huidige erfdienstbaarheden (afvoeren van andere percelen/panden) die aanwezig zijn in stand gehouden te worden.

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Voor het wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

Voor het wegnemen van de aanduiding van de drinkwaterleiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

et is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar

verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – 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 beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid,

van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

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.

2025_CBS_03679 - OMV_2024165480 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande woning, het oprichten van 8 studio's voor beschut wonen - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024165480

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_2211_G_N_02.pdf	42s4hdf9xQejNY489J0c3g==
BA_2211_G_B_01.pdf	wnxvSm+arqk55LcvdahOWA==
BA_2211_G_B_02.pdf	x+yzl1oe/DLtTWEF8s9Hsw==
BA_2211_G_B_03.pdf	Eajy0DxGduiWZhC5a0N7JA==
BA_2211_G_B_04.pdf	UUZxz4B45DJwQLvNLcnJHg==
BA_2211_G_N_01.pdf	ClvDGM1ZL+3QrQeObqivZg==
BA_2211_G_N_03.pdf	SaPhGzWcWf2nozqZwdzQZQ==
BA_2211_G_N_04.pdf	YKylizyeQGMO/8wGskC5Mw==
BA_2211_I_B_01.pdf	cBjBzNWx7a780wPAkIG3eg==
BA_2211_I_N_01.pdf	Uo0B+Ov4rb5GPI760TjLxQ==
BA_2211_P_B_00.pdf	khys5n8XkFSvJdCIN4cdpA==
BA_2211_P_B_01.pdf	phLbm+kZUvyaxvzn+SPRfw==
BA_2211_P_B_02.pdf	+TZyRndwQHhTtj7pB8o2sQ==
BA_2211_P_B_03.pdf	Hlees7DpUUVOdr4/7z3KNg==

BA_2211_P_B_FU.pdf	nyXMvQeed6gXgHdxvFn0Eg==
BA_2211_P_N_00.pdf	CNttrXIEGnQeOSf+2uW+/A==
BA_2211_P_N_01.pdf	q3Uq9yBpRXKjZs7WROKg5w==
BA_2211_P_N_02.pdf	XO/zTfuZVVYJvuoLOhtpXA==
BA_2211_P_N_03.pdf	EbqAKIJRDkaK1k/x+a/zjw==
BA_2211_P_N_DA.pdf	GoEDKne3SMYreNCmnC+fLg==
BA_2211_P_N_FU.pdf	QvCAtq21Q4Uvy1TaaQPWfg==
BA_2211_S_N_AA.pdf	fA0z91d1WqZcyNbpvWl2Dw==
BA_2211_S_N_BB.pdf	Tb1++C5DPvo8/SY+qsBvPA==
BA_2211_T_B_01.pdf	fo4jcUmVRsxEin7VTvThww==
BA_2211_T_B_02.pdf	y8xH6AYgq8G7nAkwHSJ2BQ==
BA_2211_T_N_01.pdf	uy+1JjoCSVJuraDoj/P59A==
BA_2211_T_N_02.pdf	s/PznjCGRIfVckcklMExUQ==