

Deputatie

Besluit

Zitting van 28 mei 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024154621

**33 2025_DEP_02712 OVberoep 2024154621 - Gent - Derden (Billiet ; e.a.)
tegen De Vair nv - Vergunning gedeeltelijk verlenen
onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De Vair NV, Provenierstersstraat 17 te Gent, heeft per beveiligde zending van 29 november 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024154621.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Groendreef 45, kadastraal gekend 16° afdeling, sectie K, nr. 493V2, 493T2, 483A2.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van 3 rijwoningen en het bouwen van 3 rijwoningen en rooien van een boom.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden: groendreef 45
- verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden: groendreef 45a
- verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden: groendreef 46
- bouwen of herbouwen: beukelaarstraat w1
- bouwen of herbouwen: beukelaarstraat w2

- bouwen of herbouwen: beukelaarstraat w3
- nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: fietsenstalling
- nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: fietsafdak
- bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: rooien boom robinia

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 30 januari 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 2 maart 2025 beroep ingesteld door volgende derden:

- de heer Bouke Billiet, Groendreef 50 te Gent
- de heer Berber Bevernage, Groendreef 50A te Gent
- de heer Younes Laytouss, Beukelaarstraat 8 te Gent
- de heer Martijn Veulemans, Beukelaarstraat 14 te Gent
- de heer Dieter Torreele, Beukelaarstraat 16 te Gent
- mevrouw Kristel Verstringe, Beukelaarstraat 17 te Gent
- mevrouw Annelies Van Stichel, Beukelaarstraat 22 te Gent

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 31 maart 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 8 mei 2025.

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.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 20 mei 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: de heer Bouke Billiet.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied. Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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 terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt op de hoek van de voldoende uitgeruste gemeentewegen Groendreef en Beukelaarstraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De woningen Groendreef 45-48 zijn opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving:

"Eenheidsbebouwing met hoek- en rijhuizen van twee en een halve bouwlagen en drie (nummer 48) bouwlagen, daterend uit derde kwart 19de eeuw, nummer 45 van 1872, nummer 48 deel uitmakend

van een groter geheel van 1874. Bepleisterde lijstgevel met getoogde muuropeningen en vierkante vensters in de halve verdieping. Imitatiebanden uitstralend boven vensters en deuren onder puilijst. Bovenvensters in geriemde omlijsting, nummers 45-47 op bel-etage met sluitsteen, nummer 48 met sluitsteen en op hoofdverdieping met oren. Balkons voor het bel-etagevenster van de afgekante hoektravee en de middentravee van nummer 48."

- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie gaf te kennen door omstandigheden geen advies te kunnen uitbrengen.

1.3.2 Nutsmaatschappijen

Wyre, Proximus en Fluvius brachten (voorwaardelijk) gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Op 22/06/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 14 autobergplaatsen. (1995/205).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het aanvraagperceel is gelegen binnen de wijk Brugse Poort – Rooigem, op de hoek van de Groendreef en de Beukelaarstraat. De Groendreef loopt parallel naast de waterloop Coupure en wordt ter hoogte van de bouwplaats gekenmerkt door een- en meergezinswoningen met een verscheiden voorkomen en gabarit. Op de bouwplaats bevinden zich 2 statige woningen, welke zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed en zijn opgebouwd uit 2 1/2^e onder kroonlijst. De Beukelaarstraat typeert zich door een gesloten bebouwing van eengezinswoningen bestaande uit 2 1/2^e bouwlagen onder zadeldak.

Onderhavige eigendom heeft een totale oppervlakte van 773,67 m² en is bebouwd met de woningen Groendreef 45 en 46. Het kadastraal perceel nr. 493T2 -toegankelijk via de Beukelaarstraat- is onbebouwd. Het aanpalende perceel langs de Beukelaarstraat is bebouwd met een rijwoning met wachtgevel op de scheiding met onderhavig terrein.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Onderhavige aanvraag beoogt het verbouwen van de bestaande woningen en het oprichten van 3 woningen langs de Beukelaarstraat.

De bestaande 2 woningen worden verticaal opgesplitst tot 3 eengezinswoningen. Dit gaat gepaard met de nodige verbouwingswerkzaamheden. Na verbouwing bedraagt de max. bouwdiepte op het gelijkvloers 9,60 m.

Elke woning heeft zijn private tuin, met terras. In de tuinzone van de woning Groendreef 45 wordt een fietsenstalling en fietsenafdak voorzien, te bereiken via de Beukelaarstraat. De fietsenstalling sluit aan op de achtergevel van de woning Groendreef 45 en de zijgevel van de nieuw op te richten woningen.

Het dak van de fietsenstalling wordt deels als dakterras ingericht bij de woning. Dit tussenvolume krijgt aan de straat een hoogte van 6,70 m.

Het fietsafdak is 2,20 m hoog aflopend tot 2,10 m. De overdekte fietsstelplaats is te bereiken via een toegang langs de Beukelaarstraat, verwerkt in het volume van de fietsenstalling.

Langs de Beukelaarstraat worden 3 nieuwe gekoppelde woningen opgericht, aangebouwd tegen de bestaande wachtgevel. De totale voorgevelbreedte van de 3 woningen samen bedraagt 16,85 m. De individuele gevelbreedte van de woningen varieert tussen 5,50 m en 5,75 m. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 14 m. De bouwdiepte op verdieping bedraagt 8,70 m, dit is 2 m dieper dan de aanpalende.

De nieuwe woningen tellen 3 volwaardige bouwlagen onder een kroonlijsthoogte van 8,80 m en worden afgewerkt met een zadeldak met nokhoogte 12,78 m. De gelijkvloerse achterbouwen zijn 3,20 m hoog.

Er dient 1 boom te worden gerooid.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De aanpalende eigenaar werd aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemeene eigendom. De aanpalende eigenaar heeft geen bezwaar ingediend.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De panden Groendreef 45-46-47-48 zijn vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De inventaris vermeldt de historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard. Het buitenschrijnwerk werd deels vervangen en de oorspronkelijke kroonlijst van nr. 47 bleef niet behouden;*
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;*
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;*
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een midden-laag 19de eeuwse burgerwoning;*
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;*
- Authentieke vaste interieurelementen.*

Al deze elementen bepalen mede de architectuurhistorische en artistieke waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

De Dienst Monumentenzorg van de Stad kon op 29/08/2017 en op 13/06/2023 een bezoek brengen aan de woningen Groendreef 45 en 46. De panden zijn vrijwel authentiek behouden.

De volumetrie, het straatbeeld, de dragende structuur (wanden, vloeren en kapconstructie), het grondplan, de ruimtelijkheid en de vaste interieurelementen dewelke nog dateren uit de oorspronkelijke bouwphase (waaronder stucwerkplafonds, schouwlichamen en schouwmantels, trappenpartij, etc.), bleven in grote mate bewaard. Dit met uitzondering van enkele schouwlichamen en -mantels, dewelke in een recent verleden werden verwijderd. Het poortgedeelte is erg sober en niet (meer) voorzien van vaste interieurelementen. Ook was de oorspronkelijke vloerconstructie van de zolderverdieping reeds verdwenen. Een meer doorgedreven verbouwing van dit gebouwgedeelte is bijgevolg mogelijk. De achterbouw bij het hoofdvolume bleek van recentere datum te zijn en geen erfgoedwaarde in zich te dragen, waardoor sloop van de achterbouw aanvaardbaar zou kunnen zijn. Wat betreft het gevelbeeld, de volumetrie en de gevelmaterialisatie vormen de panden nr.45-46-47-48 een sterke eenheidsbebouwing van eengezinswoningen, dewelke authentiek bewaard zijn gebleven. Het geheel van de panden draagt erfgoedwaarde in zich als zijnde een representatief bewaard gebleven ensemble van laat 19de-eeuwse panden. Er wordt gesteld dat de panden in hun bestaande voorkomen en materialisatie in de toekomst dienen behouden te blijven en waar nodig hersteld te worden naar oorspronkelijk model.

Bij het plaatsbezoek van nr. 45 werd door de Stad gevraagd de volwaardige dragende structuur van het pand te behouden met inbegrip van de ruimte-indeling en de resterende karakteristieke oorspronkelijke vaste interieurelementen, het uitgangspunt te vormen wat betreft het hoofdvolume. Voorliggende aanvraag gaat daarentegen uit van een opsplitsing en verregaande aanpassing van de bestaande structuur waarbij de erfgoedwaarde gevat in de ruimtelijkheid en dragende structuren als de trap en traphal verloren gaat. Verder werd gevraagd het poortgedeelte in te zetten voor de nieuwe trappenhal gezien hier immers geen erfgoedwaarden aanwezig zijn. In de huidige aanvraag wordt de trap in een bestaand salon voorzien wat een negatieve impact heeft op de planindeling, ruimtelijke beleving en waardevolle interieurelementen. Verder is een verdergaand behoud van de waardevolle,

vaste interieurelementen (schouwen, lijstplafonds) noodzakelijk. De schouwen op het gelijkvloers bij nr. 48 zijn zeer eenvoudig, en kunnen wel verwijderd worden. Op de verdieping vragen we ook hier behoud. Gezien voorliggende aanvraag aan meerdere bovenstaande voorwaarden niet voldoet wordt het opsplitsen en verbouwen van de inventarispanden ongunstig geadviseerd vanuit een gebrek aan behoud van erfgoedwaarde.

Er is vanuit dit behoud van erfgoedwaarde geen bezwaar tegen de sloop- en aanpassingswerken van de achterliggende scheidsmuur tussen de tuinen horende bij de woningen te Groendreef en de parkeerruimte in de Beukelaarstraat. Evenmin is er vanuit dit oogpunt bezwaar tegen de nieuwe ontwikkeling op deze site (de 3 nieuwe woningen in de Beukelaarstraat).

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

1/ De 2 inventarispanden Groendreef 45 en 46

De huidige opsplitsing van de inventarispanden resulteert momenteel in 3 eengezinswoningen waarvan de leefruimtes voldoen aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad. Omdat deze opsplitsing ongunstig geadviseerd wordt vanuit een gebrek aan behoud van erfgoedwaarde, worden deze woningen ruimtelijk niet verder geëvalueerd.

Omdat de voorgestelde opsplitsing van de inventarispanden strijdig is met het behoud van erfgoedwaarde wordt in voorliggende aanvraag ook de aanbouw met fietsenberging voor deze 3 woonentiteiten uit deze vergunning uitgesloten.

2/ Het bouwen van 3 nieuwe rijwoningen langs de Beukelaarstraat

De drie eengezinswoningen zijn voldoende ruim en worden met aandacht voor de woonkwaliteit ingericht. De leefruimtes worden gekoppeld aan de achtergelegen tuinzone zodat genoeg daglicht in de woningen naar binnen wordt gebracht. De slaapkamers zijn eveneens groot genoeg en worden van voldoende daglicht voorzien.

Elke woning wordt uitgerust met een inbandige fietsenberging. De voorziene verharding in de tuin blijft voldoende beperkt zodat de resterende oppervlakte als groenzone kan worden aangelegd.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gekozen materialen zijn duurzaam en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De woningen integreren zich op voldoende wijze in de onmiddellijke omgeving en kunnen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

3/ Rooien van een boom

In het kader van voorliggende aanvraag wordt 1 hoogstammige boom (Robinia) gerooid. Dit wordt gunstig geadviseerd mits heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2m van de perceelsgrens.

4/ Het deels slopen van een scheidsmuur tussen beide project.

Er is geen bezwaar tegen het slopen van deze muur, noch vanuit ruimtelijk oogpunt, noch vanuit het behoud van erfgoedwaarde.

Door deze sloop wordt de tuinzone van de inventarispanden immers beperkt uitgebreid.

Het deels slopen van deze scheidsmuur wordt daarom gunstig geadviseerd.

CONCLUSIE

Ongunstig, voor de opdeling van de inventarispanden en de nieuwe fietsenberging voor deze panden. Deze aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn strijdig met het behoud van erfgoedwaarde en daarom niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van 3 nieuwe woningen in de Beukelaarstraat, voor het rooien -en heraanplanten- van 1 boom en voor de sloop van de muur tussen beide projecten. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is dit deel van de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van 3 rijwoningen, het bouwen van 3 rijwoningen en het

rooien van een boom aan De Vair nv (O.N.:0421590902) gelegen te Beukelaarstraat, Groendreef 45, 45A en 46, 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:

Uit de vergunning uitgesloten

Het opsplitsen en verbouwen van de 2 inventarispanen Groendreef 45 en 46 in 3 woonentiteiten wordt uit de vergunning uitgesloten.

Het bouwen van een nieuwe fietsenberging voor de -opgesplitste- inventarispanen wordt uit de vergunning uitgesloten.

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De voorwaarden volgend uit het advies van Proximus afgeleverd op 27 december 2024 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden volgend uit het advies van Fluvijs afgeleverd op 18 december 2024 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden volgend uit het advies van Wyre afgeleverd op 16 december 2024 moeten strikt nageleefd worden.

Heraanplanting boom

De heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw op een afstand van tenminste 2m van de perceelsgrens.

Hemelwaterput

De hemelwaterput van elke vergunde woonentiteit moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

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/wettelijkebepalingen.

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).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk

met aangepaste diameter dat 20cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de Privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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.

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/keuringprivéwaterafvoer.

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-praktijkrioleringssystemen/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 60cm. 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 per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 3m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringssysteem aansluiten.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

De nieuwe regenwaterpijpen op de nieuwe straatgevels moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

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, 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.

Opbouw

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.

De poorten van de fietsenstallingen moeten volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

De branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

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.

Rooien van bomen

Na het rooien van de bomen moeten tevens de wortelstronken worden verwijderd. De aldus ontstane putten moeten worden aangevuld met voldoende verdicht grond tot op het niveau van de gelijkgrondse berm. ..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellanten stellen zich vragen bij de vereenvoudigde procedure.

Daarnaast vinden appellanten dat onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de boom mag gerooid worden. Appellanten vinden dat de stad moet aandringen op een boomsparend ontwerp.

Bovendien stellen appellanten zich de vraag waarom men een vergunning verleent voor het rooien van de boom terwijl de fietsenstalling uit de vergunning wordt gesloten. Appellanten zijn van mening dat de boom bij het ontwerp en de uitvoering met de nodige zorg kan behouden blijven.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 18 april 2025 een gunstig advies uit.

1.10.2 Interne dienst Erfgoed

De dienst Erfgoed bracht op 8 april 2025 volgend advies uit: "...

Bespreking

*Uit de beslissing: "Voorliggende aanvraag gaat uit van een opsplitsing en verregaande aanpassing van de bestaande structuur waarbij de erfgoedwaarde gevat in de ruimtelijkheid en dragende structuren als de trap en traphal verloren gaat. Verder werd gevraagd het poortgedeelte in te zetten voor de nieuwe trappenhal gezien hier immers geen erfgoedwaarden aanwezig zijn. In de huidige aanvraag wordt de trap in een bestaand salon voorzien wat een negatieve impact heeft op de planindeling, ruimtelijke beleving en waardevolle interieurelementen. Verder is een verdergaand behoud van de waardevolle, vaste interieurelementen (schouwen, lijstplafonds) noodzakelijk. De schouwen op het gelijkvloers bij nr. 48 zijn zeer eenvoudig, en kunnen wel verwijderd worden. Op de verdieping vragen we ook hier behoud. Gezien voorliggende aanvraag aan meerdere bovenstaande voorwaarden niet voldoet wordt **het opsplitsen en verbouwen van de inventarispanen ongunstig geadviseerd** vanuit een gebrek aan behoud van erfgoedwaarde.*

Er is vanuit dit behoud van erfgoedwaarde geen bezwaar tegen de sloop- en aanpassingswerken van de achterliggende scheidsmuur tussen de tuinen horende bij de woningen te Groendreef en de parkeerruimte in de Beukelaarstraat. Evenmin is er vanuit dit oogpunt bezwaar tegen de nieuwe ontwikkeling op deze site (de 3 nieuwe woningen in de Beukelaarstraat)."

(...)

Omdat de voorgestelde opsplitsing van de inventarispanen strijdig is met het behoud van erfgoedwaarde wordt in voorliggende aanvraag ook de aanbouw met fietsenberging voor deze 3 woonentiteiten uit deze vergunning uitgesloten."

De dienst Erfgoed ondersteunt deze beslissing.

Het beroepschrift dat werd ingediend, handelt niet over de verbouwingen aan deze erfgoedpanden en de impact op hun erfgoedwaarden. Het beroepschrift handelt over de boom die dient gerooid te worden voor de realisatie van het project.

Hierover staat in de beslissing: "In het kader van voorliggende aanvraag wordt 1 hoogstammige boom (Robinia) gerooid. Dit wordt gunstig geadviseerd mits heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2m van de perceelsgrens."

In het beroepschrift wordt het volgende gesteld: "Wij verzetten ons niet tegen bouwplannen op het onbebouwde terrein, en ook niet tegen de renovatie van de woningen in de Groendreef. Sterker nog, wij juichen het verbeteren en uitbreiden van de woonkwaliteit toe, net als het creëren van tuinen en wadi. Wij verzetten ons dus geenszins tegen de renovatie- en bouwplannen op zich.

Wij stellen ons wel vragen bij de manier waarop het openbaar onderzoek (niet) werd georganiseerd, en bij de noodzaak aan het rooien van de boom. Wij vragen om de vergunning te schrappen zodat de aanvrager de plannen kan bijsturen en de boom behouden.

Bijkomend vragen we ons af hoeveel belang Stad Gent hecht aan boomsparend ontwerp."

Altijd jammer als een boom moet gerooid worden in een heel verdichte buurt, maar vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar om te rooien. De robinia heeft ook geen link met het bouwkundige erfgoed en heeft op zichzelf ook geen erfgoedwaarde.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed:

- Een gunstig advies voor de bouw van drie nieuwe woonentiteiten;*
- Een ongunstig advies voor het opsplitsen en verbouwen van de panden, opgenomen op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed;*
- Een gunstig advies voor het rooien van de robinia."*

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd opnieuw advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 23 april 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Voor de 3 nieuwbouwwoningen diende 1 hoogstammige boom (Robinia Pseudoacacia) gerooid te worden. Dit deel van de aanvraag werd voorwaardelijk vergund onder de bijzondere voorwaarde van heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Beroepsindieners stellen dat er geen openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden en dat enkel de aanpalende werd aangeschreven. Ze stellen ook dat er boomsparend ontwerp had moeten gebeuren en dat de boom bijgevolg niet gerooid mag worden.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- De omgevingsvergunningsaanvraag werd conform de voorschriften in een eenvoudige procedure behandeld. Er diende binnen deze procedure bijgevolg geen openbaar onderzoek plaats te vinden. De aanpalende buur werd conform de voorschriften aangeschreven naar aanleiding van het wijzigen van een scheidsmuur.*
- De te rooien boom betreft een Robinia Pseudoacacia. Dit is een uitheemse, snelgroeende, invasieve pionierboom met een oppervlakkig en dieper wortelgestel, veel wortelopslag, doornige takken, geurende bloemen en met een halfopen kroon van ca. 10 à 15 m. Om de impact op de gezondheidstoestand van deze acacia te beperken zouden de bouwzones tenminste 2m van de kroonprojectie moeten voorzien worden. Rekening houdend met de kroondiameter (10m), zou bij*

behoud mogelijks slechts 1 woning kunnen gebouwd worden. Het potentieel behoud van deze snelgroeiende boom is bijgevolg niet in verhouding met de daaruit volgende beperking van het bouwpotentieel op deze site. Bovendien wordt deze exoot vervangen door een hoogstammige boom in de tuin van 1 van de nieuwe woningen.

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 beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal en/of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Er dienen bijgevolg geen compenserende maatregelen te worden genomen.

Er wordt voldaan aan de bepalingen de Hemelwaterverordening van 2023 en aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Elke woning wordt aangesloten op een hemelwaterput met inhoud 5000 liter met hergebruik voor toiletten, wasmachine en dienstkranen en overloop naar een gemeenschappelijke wadi, welke voldoende ruim gedimensioneerd is. De platte daken worden als groendaken aangelegd.

Verhardingen wateren af naar de aanpalende groenzones op eigen terrein.

De Vlaamse Waterweg nv bracht in beroepsfase een gunstig advies uit.

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

2.2 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het verbouwen van 3 eengezinswoningen en het bouwen van 3 bijkomende eengezinswoningen.

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

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich in de directe nabijheid geen speciale beschermingszones noch VON/IVON-gebieden. De aanvraag heeft geen negatieve impact op natuurwaarden in de omgeving en doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,60 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en Heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Voor het verkavelen van gronden in functie van maximaal 23 eengezinswoningen op de hieronder vermelde afstand van habitatrichtlijngebied kan volgens <https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/impactscore-tot-1-procent> gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1 %.

- Op 300 m van Habitatrichtlijngebied kunnen 3 loten voor eengezinswoningen worden voorzien.
- Op 500 m van Habitatrichtlijngebied kunnen 9 loten voor eengezinswoningen worden voorzien.
- Op 1000 m van Habitatrichtlijngebied kunnen 23 loten voor eengezinswoningen worden voorzien.

Motivering fase na aanleg

Het aantal vervoersbewegingen van een woning/kavel wordt ingeschat als 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m, er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1 % drempel te overschrijden.

Als we 70.000 lichte vervoersbewegingen/jaar delen door 2.920 vervoersbewegingen/jaar is het resultaat 23, also komen we op 23 eengezinswoningen.

Voor een totaal van 23 kavels voor eengezinswoningen, eender waar in Vlaanderen, zal de impactscore bepaald voor de fase na aanleg kleiner of gelijk zijn aan 1 %.

Motivering aanlegfase

Op basis van een Nederlandse studie van TNO kan aangenomen worden dat de emissies voor de bouw van een woning in het slechtste geval (worst case) overeenkomt met 76 kg NOX/jaar. In dit cijfer zit ook de aanleg van wegenis en riolering vervat.

Aan de hand van de VITO-tabel voor de aanlegfase bekijken we aan de hand van de KDW van 6 kg N/(ha*jaar), hoeveel eengezinswoningen voorzien kunnen worden op een bepaalde afstand zonder de waarde in de VITO-tabel voor de aanlegfase te overschrijden.

Op 300 m van Habitatrichtlijngebied kunnen 3 loten voor eengezinswoningen worden voorzien.

Volgens de VITO-tabel voor de aanlegfase is een emissie tot 300 kg NOX/jaar mogelijk bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 300 m, zonder de 1 % drempel te overschrijden.

Als we 300 kg NOX/jaar delen door 76 kg NOX/jaar (zijnde de NOX-emissies voor de bouw van een eengezinswoning), is het resultaat 3.

Bijgevolg zal de impactscore voor een verkaveling tot maximaal 3 loten voor eengezinswoningen op meer dan 300 m van Habitatrichtlijngebied, niet meer dan 1 % bedragen.

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6 De juridische toets

a) Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

b) Overeenstemming met ABR

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

c) Procedure

Artikel 13 OVD stelt als volgt:

"De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing 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:

1)

i)het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan twintig meter;

ii) het verbouwen van lagere gebouwen of constructies waardoor die een hoogte van meer dan twintig meter bereiken;

iii) het verhogen van gebouwen of constructies die hoger zijn dan twintig meter met meer dan vijf meter;

2) Het oprichten of wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 500 meter;

3) uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin:

i) het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;

ii) het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor die dezelfde oppervlakte bereiken;

iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter;

4) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin:

i) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;

ii) het verbouwen van kleinere gebouwen of constructies waardoor die een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter bereiken;

iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 3000 kubieke meter; ..."

De op te richten woningen langs de Beukelaarstraat hebben een grondoppervlakte van 78,40 m², 77 m² en 80,50 m². De fietsenstalling is 16,60 m² groot. De bestaande woning Groendreef 46 wordt uitgebreid met een nieuwe aanbouw tot een grondoppervlakte van 70,80 m².

De totale grondoppervlakte van de nieuw te bouwen en uit te breiden woningen blijft onder de 500 m². Ook het volume bedraagt niet meer dan 3000 m³. Bijgevolg werd correct geoordeeld dat de vereenvoudigde procedure -zonder openbaar onderzoek- van toepassing is op voorliggende aanvraag.

d) Groepswoningbouw

Het project werd ingediend als een groepswoningbouwproject.

Dat houdt in dat sprake moet zijn van een gemeenschappelijke/gelijktijdige werf (e.a.). Woningen kunnen pas verkocht (of vervreemd) worden nadat ze wind- en waterdicht werden afgewerkt. Het individueel verkopen van gronden en/of volumes die nog niet wind- en waterdicht werden afgewerkt, vereist een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Indien men toch wil eerder verkopen, dan moet deze aanvraag worden ingetrokken, of moet verzaakt worden aan de op basis van deze aanvraag verleende vergunning, en moet na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een nieuwe aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning voor de beoogde stedenbouwkundige handelingen.

2.7 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Groendreef en Beukelaarstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van bestaande woningen langs de Groendreef en het oprichten van 3 nieuwe gekoppelde woningen langs de Beukelaarstraat. Het aanvraagperceel bevindt zich op de hoek van beide straten.

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

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

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

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

De bestaande gebouwen langs de Groendreef zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het Bouwkundig erfgoed. Door de dienst Monumentenzorg van de stad Gent werd uitgebreid gemotiveerd dat deze panden vrijwel authentiek bewaard zijn gebleven. De panden nrs. 45 tem 48 vormen een sterke eenheidsbebouwing wat gevelbeeld, volumetrie en materialisatie betreft. Vaste interieurelementen daterend uit de oorspronkelijke bouwphase leven in grote mate bewaard. De gevraagde opsplitsing en aanpassing van de bestaande structuren van de panden 45 en 46 gaat gepaard met het verlies van waardevolle erfgoedelementen. Om die reden werd de verbouwing van deze panden uit de vergunning gesloten.

De motivering van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden door de interne dienst Erfgoed. Tegen de uitsluiting werd geen beroep aangetekend door de aanvrager. Het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden in de motivering tot uitsluiting van de verbouwing en opsplitsing van de inventarispannen. Aangezien de fietsenberging en fietsenafdak integraal in functie staan van deze woningen, worden ook deze constructies van vergunning uitgesloten.

Langs de Beukelaarstraat worden 3 nieuwe woningen opgericht. Vanuit het oogpunt van verdichting en ruimtelijk rendement is het afwerken van de gevelrij langs de Beukelaarstraat met 3 woningen te verantwoorden. De mobiscore bedraagt 9,2/10. Een beperkte verdichting is dan ook aanvaardbaar. De woningen hebben een voldoende woonkwaliteit, met een bruikbare tuinzone. Elke woning is voorzien van een inpandige, kwalitatieve fietsenberging, hetgeen positief wordt onthaald.

De woningen sluiten qua gabarit aan bij de aanpalende woning links, waarbij de nokhoogte slechts beperkt hoger komt dan deze van de aanpalende woning. De bouwdiepte op de verdiepingen reikt niet verder dan 2 m voorbij deze van de aanpalende woning en voldoet hiermee aan de vereiste van stad Gent. Bovendien bevinden de nieuwbouw woningen zich ten noorden van de aanpalende woning links, waardoor er geen negatieve impact van afname (zon)licht te verwachten valt.

De verticale ritmering sluit aan bij de bestaande woningen in de straat.

De derden komen in beroep tegen het rooien van de boom. In haar advies van 23 april 2025 stelt het college van burgemeester en schepenen hetvolgende met betrekking tot de te rooien boom:

"De te rooien boom betreft een Robinia Pseudoacacia. Dit is een uitheemse, snelgroeiende, invasieve pionierboom met een oppervlakkig en dieper wortelgestel, veel wortelopslag, doornige takken, geurende bloemen en met een halfopen kroon van ca. 10 à 15 m.

Om de impact op de gezondheidstoestand van deze acacia te beperken zouden de bouwzones tenminste 2m van de kroonprojectie moeten voorzien worden. Rekening houdend met de kroondiameter (10m), zou bij behoud mogelijks slechts 1 woning kunnen gebouwd worden .

Het potentieel behoud van deze snelgroeiende boom is bijgevolg niet in verhouding met de daaruit volgende beperking van het bouwpotentieel op deze site. Bovendien wordt deze exoot vervangen door een hoogstammige boom in de tuin van 1 van de nieuwe woningen."

Ondanks het feit dat de robinia een exoot is, biedt deze boomsoort toch een meerwaarde voor de tuin en omgeving. De bloei van de robinia gaat gepaard met welriekende, witte bloemen. De bloemen zijn een bron van nectar voor bijen, de robinia draagt dus ook bij aan de biodiversiteit. Bovendien stelt de

robinia weinig eisen aan zijn standplaats, is uiterst winterhard en droogtolerant. D.m.v. snoei kan de boom binnen de perken gehouden worden.

Volgens het inplantingsplan bestaande en nieuwe toestand bevindt de te rooien robinia zich daar waar de fietsenstalling zal komen. Aangezien de fietsenstalling uit de vergunning wordt gesloten, is het rooien van de boom strikt genomen niet noodzakelijk. In eerste instantie kan ervan uit gegaan worden dat -mits het bij snoeien van de boom- deze niet in de weg staat voor het oprichten van de woningen. Om die reden wordt het rooien van de boom vooralsnog uit de vergunning gesloten. Indien uit bijkomend onderzoek blijkt dat de boom de oprichting van de woningen in de weg zit, dient een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag voor het rooien van de boom te worden ingediend.

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

De derden stellen onder meer zich te kunnen vinden in het advies, dat nog meer aandacht had kunnen besteed worden aan het gegeven dat het advies van de groendienst opgevraagd werd, en dat dat extreem summier blijkt, dat er in dat advies geen sterke argumentatie terug te vinden is waarom het rooien kan, dat het ook kan dat niet het volledige advies openbaar gemaakt werd, dat de omwonenden voor het kwalitatief invullen van dit terrein, dat het jammer is dat met de boom geen rekening gehouden werd met de boom, dat dit in contrast staat met wat de stad steeds uitdraagt. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024154621 kan de omgevingsvergunning deels worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024154621 ingediend door De Vair nv wordt een omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder volgende voorwaarden:

- Het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woningen Groendreef 45 – 45A – 46 wordt uit de vergunning gesloten, evenals het oprichten van de fietsenstalling en het fietsenafdak en het rooien van de robinia.
- Woningen kunnen pas verkocht (of vervreemd) worden nadat ze wind- en waterdicht werden afgewerkt. Het individueel verkopen van gronden en/of volumes die nog niet wind- en waterdicht werden afgewerkt, vereist een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.
- De voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen te worden nageleefd.
- De hemelwaterput van elke woning dient voorzien van een pompinstallatie voor hergebruik van het regenwater voor toilet, wasmachine en dienstkraan binnen en buiten.
- 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. De voorwaarden met betrekking tot de riolering, opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, dienen te worden nageleefd.
- De voorwaarden met betrekking tot het openbaar domein, opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

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

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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

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

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 vervalt termijn 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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens