

Deputatie

Besluit

Zitting van 14 augustus 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024150503

**71 2025_DEP_03133 OVberoep 2024150503 - Gent - Derden (Delvaux Diving
bv ; e.a.) tegen Vamapro bv - Vergunning weigeren**

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.

Vamapro bv, Koolstraat 31 te Evergem, heeft per beveiligde zending van 19 november 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024150503.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Ledeberg, deelgemeente van Gent, Steenhouwersstraat, kadastraal gekend 20° afdeling, sectie A, nrs. 187L9 en 187N9.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van 12 garages en het bouwen van 3 woningen.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 20 februari 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 25 maart 2025 beroep ingesteld door meester Laurent Proot en meester Féline Vanden Bussche, namens volgende derden: Delvaux Diving bv, August Van Bockxstaelestraat 26 te Ledeberg, en anderen (in totaal 20 partijen).

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op dinsdag 22 april 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 2 juni 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.

Gehoord in hoorzitting van dinsdag 10 juni 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: mevrouw Els Schneiders bijgestaan door mr. Eva De Witte.

Namens de aanvrager: meester Ruben Volckaert.

Gelet op het verzoek tot termijnverlenging, in toepassing van art. 66§2/1 OVD, dat werd ingewilligd.

Gehoord in hoorzitting van dinsdag 29 juli 2025, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: de heer Jeroen Janissen en mevrouw Els Schneiders, bijgestaan door meester Laurent Proot.

Namens de aanvrager: mr. Manon De Craene.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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 en 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 bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 13 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Wyre

Deze instantie bracht op 13 januari 2025 een gunstig advies uit.

1.3.3 Proximus

Deze instantie bracht op 15 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Farys

Deze instantie bracht op 29 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Brandweerstand Centrum

Deze instantie bracht op 7 februari 2025 een gunstig advies uit, maar geeft wel volgend bijzonder aandachtspunt mee:

"Er wordt benadrukt dat het bouwen van de woningen aan de straatzijde de eventueel toekomstige ontwikkeling van het achtergelegen perceel volledig hypothekeert. Er zullen geen nieuwe gebouwen in tweede bouwlijn kunnen ontwikkeld worden, wegens onmogelijk bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer."

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

- Op 08/02/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 24 afzonderlijke autoboxen. (1966 LE 3273)
- Op 07/10/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 17 autoboxen. (1969 LE 3870)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het slopen van 12 garageboxen en het bouwen van 3 eengezinswoningen.

Het perceel bevindt zich langs de Steenhouwersstraat in Ledeberg.

De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit een kroonlijsthoogte van 2 à 2,5 bouwlagen en een hellend dak.

Het perceel heeft een atypische vorm en heeft een oppervlakte van ca. 1.550 m², heeft een totale diepte van ca. 75 m bij een breedte van 19,40 m aan de rooilijn. Vanaf een diepte van ca. 25,25 m neemt de perceelbreedte toe tot 28,75 m en loopt deze af tot een breedte van 17,20 m achteraan het perceel. Op het perceel zijn er in totaal ca. 47 garageboxen aanwezig. Centraal is er een oprit aanwezig met een breedte van ca. 4,50 m, die toegang biedt tot het perceel en de garageboxen. In huidige aanvraag worden de garageboxen gelegen in de voorste zone van het perceel gesloopt. Dit betreft 4 garageboxen links en 8 garageboxen rechts. Er blijven nog 35 garageboxen behouden dieper op het perceel.

De vrijgekomen zone betreft een zone van ca. 430 m², met een breedte van 19,40 m aan de voorzijde, 13,25 m aan de achterzijde en een diepte van ca. 25,25 m.

Op deze vrijgekomen zone, grenzend aan de Steenhouwersstraat, worden er 3 eengezinswoningen voorzien. Deze woningen bestaan uit 3 bouwlagen met een plat dak, met een bouwdiepte van 13,00 m op de gelijkvloerse verdieping en 11,00 m op de verdieping. De woningen hebben een totale hoogte van +9,45 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De gelijkvloerse bouwlaag heeft een totale hoogte van +3,35 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De rechter scheidingsmuur bestaat uit een muur met een totale hoogte van +3,53 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Voor deze nieuwbouwwoningen dient de rechter scheidingsmuur opgehoogd te worden met 5,77 m over een lengte van 11,00 m en deels verlaagd met 23 cm over een lengte van 2,00 m.

Het overige deel van de bestaande scheidingsmuur wordt verwijderd en vervangen door een houten afsluiting met een hoogte van 1,80 m. Dit zorgt voor een verlaging van de rechter scheidingsmuur met 1,58 m over een lengte van 13,95 m. De linker scheidingsmuur blijft behouden en wordt bijkomend afgewerkt met leien aan de bovenkant.

De linker woning heeft een gevelbreedte van 4,63 m. Links van deze woning wordt er een doorrit voorzien van ca. 3,10 m breed, in functie van de bereikbaarheid van de achterliggende garageboxen. In functie hiervan wordt er in de linker zijgevel van deze woning aan de straatzijde een gelijkvloerse insprong van 80 cm diep, 3,82 m lang en 2,45 m hoog voorzien.

Op de 2^e verdieping wordt de voorgevel 1,85 m teruggetrokken in functie van een dakterras. De centrale woning heeft een gevelbreedte van 4,54 m.

De voorgevel op de 1^e verdieping wordt voorzien van een voorbij de rooilijn uitspringende erker. Deze is 2,40 m breed, springt 18 cm uit voorbij de rooilijn op een vrije hoogte van +2,95 m (gemeten vanaf de rooilijn). De rechter woning heeft een gevelbreedte van 6,72 m op de rooilijn. De breedte van de woning loopt af tot 3,85 m aan de achtergevel door de schuine perceelsgrens.

Er wordt per eengezinswoning een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 l en een hemelwaterput van 7.500 l.

Er wordt een gemeenschappelijke ondergrondse infiltratievoorziening voorzien (3,75 m²/1.500 liter).

De linker woning heeft een bewoonbare oppervlakte van 130 m² NVO. Deze is op de gelijkvloerse verdieping voorzien van een inkom en keuken aan de voorzijde, centraal een toilet, eetkamer en de traphal en aan de achterzijde een leefruimte. Achter de woning is er een terras van 12,9 m² aanwezig met achterliggend een tuinzone van 21,5 m². De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal een badkamer met toilet en de traphal en een slaapkamer aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een dakterras aan de voorzijde, een slaapkamer en bureau, centraal de traphal en (technische) berging en aan de achterzijde een slaapkamer.

De centrale woning heeft een bewoonbare oppervlakte van 141,5 m² NVO. Deze is op de gelijkvloerse

verdieping voorzien van een inkom en keuken aan de voorzijde, centraal een toilet, eetkamer en de traphal en aan de achterzijde een leefruimte. Achter de woning is er een terras van 13,6 m² aanwezig met achterliggend een tuinzone van 37 m². De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal een badkamer met toilet en de traphal en een slaapkamer aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal, een badkamer en (technische) berging en aan de achterzijde een slaapkamer.

De rechter woning heeft een bewoonbare oppervlakte van 167,5 m² NVO. Deze is op de gelijkvloerse verdieping voorzien van een inkom en leefruimte aan de voorzijde, centraal een toilet, eetkamer en de traphal en aan de achterzijde een keuken. Achter de woning is er een terras van 12,5 m² aanwezig met achterliggend een tuinzone van 41,2 m². De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer met dressing aan de voorzijde, centraal een badkamer met toilet en de traphal en een slaapkamer aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal, een badkamer en (technische) berging en aan de achterzijde een slaapkamer.

De tuinen zijn voorzien van een draadafsluiting met een haag. Aan de achterzijde van de tuinen is er een poortje aanwezig die toegang biedt tot het binnengebied met garageboxen.

De voor- en achtergevels van de linker en rechter woning zijn voorzien uit een wit/beige crepi met buitenschijnwerk uit zwarte PVC. De zijgevel van de linker woning is voorzien van een wit/beige crepi en de insprongen zowel op de gelijkvloerse als tweede verdieping zijn voorzien uit rood/oranje steenstrips.

De zijgevel van de linker woning bevat op alle verdiepingen een raam.

De voor- en achtergevel van de centrale woning is voorzien uit rood/oranje steenstrips met buitenschijnwerk uit zwarte PVC.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

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 17 bezwaarschriften ingediend binnen de vervaltermijn van 30 dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- **Scheidingsmuur:**

In huidige aanvraag worden de bestaande scheidingsmuren, bestaande uit een volsteens metselwerk, integraal verwijderd. Er wordt hiermee niet akkoord gegaan en er wordt gepleit voor het behoud van de scheidingsmuren.

- **Oprit:**

De nieuwe oprit heeft slechts een breedte van 3,20 m en zal in combinatie met de te smalle straat nagenoeg onbruikbaar worden. Dit zal zorgen voor gevaarlijke situaties, waarbij het voetpad aangewend zal moeten worden om in- en uitrijden mogelijk te maken. Er wordt gepleit voor een oprit met een breedte van minstens 5,00 m. Met huidige breedte is het niet mogelijk voor camionetten, brandweer en ziekenwagen het perceel te betreden. Verder zal de smalle oprit een waardevermindering betekenen van de garageboxen.

- **Straatbeeld:**

Door de woningen op de rooilijn te voorzien wordt de smalle straat nog meer geaccentueerd. Er wordt hierbij gepleit om de woningen meer naar achter op het perceel te voorzien met een voortuin, aansluitend op de linker aanpalende.

- **Verkaveling:**

Het is verplicht om een verkavelingsvergunning aan te vragen voor deze Omgevingsvergunning gezien het gaat om het opsplitsen van huidig perceel in 2 loten.

- **Wateroverlast:**

Vanwege het nagenoeg volledig verhard zijn van het perceel is er wateroverlast op het perceel. Hier

wordt geen enkele oplossing voor geboden en door het voorzien van 3 eengezinswoningen wordt er een grotere verdichting bekomen.

- **Impact:**

Er wordt een grote negatieve impact verwacht door het bouwen van de nieuwe eengezinswoningen. Deze zullen een impact hebben op de privacy, daglichttoetreding alsook is de kans op schade zeer groot.

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

- **Scheidingsmuur:**

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het aanpassen van de scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Gezien het zakelijk karakter, wordt een omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:

1/ Binnen een Omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden.

2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

- **Oprit:**

De opritbreedte volstaat om toegang te bieden tot fietsers, personenwagens en camionettes. Het is niet de bedoeling dat de garageboxen bereikbaar zijn voor zwaar verkeer zoals vrachtwagens, gezien deze niet gestald kunnen worden in deze garageboxen. Het is ook niet de bedoeling dat dergelijk verkeer op deze site aanwezig is alsook dat er geen functies aanwezig zijn die dit verkeer aantrekken of genereren. De garageboxen dienen voor het stallen van een personenwagen, fietsen of eventueel berging voor buurtbewoners en niet als werkplaats.

- **Straatbeeld:**

Het wordt gevolgd dat het hier gaat om een smalle straat. Echter betreft het hier een éénrichtingsstraat, waarbij er geen kruisend gemotoriseerd verkeer is. Het is hierbij ook de logische keuze om de woningen op de rooilijn te voorzien, zoals nagenoeg alle andere woningen in de straat. De optie om de nieuwbouwwoning meer achteruit te plaatsen, in lijn met de linker aanpalende, werd onderzocht maar niet weerhouden gezien de perceelsvorm die smaller wordt naar achter toe, met een negatieve impact op de gevelbreedte zowel aan de voor- als achterzijde van de woningen. Bovendien is de linker aanpalende een atypische inplanting voor de omgeving.

- **Verkaveling:**

Er is bij huidige aanvraag geen verplichting voor het aanvragen van een verkaveling. Op de voorzijde van het perceel worden er 3 eengezinswoningen op hetzelfde moment opgetrokken en blijven deze woningen en de garageboxen deel uitmaken van hetzelfde perceel. Er is dus geen sprake van een opsplitsing in loten.

- **Wateroverlast:**

Huidig voorstel gaat net uit van het ontharden van het voorste deel van het perceel, waarbij een aandeel van ca. 100 m² wordt ingericht als onverharde tuinzone, die ook kan instaan voor waterinfiltratie. Er is een verhoging in densiteit van aantal woongelegenheden maar geen verhoging in bebouwing/verhardingsgraad.

- **Impact:**

Er kan gevolgd worden dan het bouwen van 3 nieuwe eengezinswoningen een grotere impact zal hebben op de bezonning op de omliggende percelen dan de aanwezige éénlaagse garageboxen. Echter gaat het hier om een perceel dat bebouwbaar is en waarbij het ook wenselijk is om op dergelijk perceel compacte eengezinswoningen te voorzien. De garageboxen zijn een niet wenselijke functie en zorgen voor een grote inname van ruimte zonder een grote bijdrage te leveren. In huidige aanvraag worden er aanpassingen voorzien aan de scheidingsmuren. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg;

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. Vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Toetsing: voorwaarde:

De centrale woning wordt voorzien van een voorbij de rooilijn uitspringende erker. Deze springt 18 cm uit voorbij de rooilijn op een vrije hoogte van +2,95 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Op dergelijke vrije hoogte mogen constructieve elementen slechts 10 cm uitspringen voorbij de rooilijn, waardoor deze niet in overeenstemming is met bovenstaand artikel. Er kan niet akkoord worden gegaan met een afwijking op bovenstaand artikel. Bijgevolg wordt er als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de uitsprong van de erker beperkt dient te worden tot 10 cm of volledig binnen de rooilijn voorzien moet worden.

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen;

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: voorwaarde:

De oprit links van de woningen die toegang zal bieden tot de achterliggende garageboxen wordt in huidige aanvraag integraal voorzien met kiezelstenen met de aanduiding van deze waterdoorlatend zijn. Het gaat hier om een zone van ca. 150 m². Er kan niet akkoord worden gegaan met het integraal verharden van deze zone met kiezelstenen, gezien deze door het regelmatig berijden hiervan gecompecteerd zullen worden en hun semi-waterdoorlatende eigenschap verliezen.

Verder wordt er opgemerkt dat er aan de achterzijde van de tuinzones een groot aandeel verharding wordt voorzien die niet als strikt noodzakelijk kan worden beschouwd. Deze wordt voorzien in functie van het in- en uitrijden vanuit een bestaande garagebox achteraan het perceel van de linker aanpalende. Hierbij wordt geoordeeld dat het aandeel verharding dat wordt voorzien niet in verhouding staat met wat er stikt noodzakelijk is.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de zone waarvan de verharding opnieuw wordt aangelegd in functie van de oprit beperkt dient te worden tot 50 % verharding uit waterdoorlatende verharding (bijvoorbeeld betondallen). De overige zone dient als onverharde groenzone aangelegd te worden waarbinnen de verharding kan afwateren. (zie aanduidingen plan)

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag gaat uit van het slopen van 12 garageboxen in functie van het nieuwbouwen van 3 eengezinswoningen. Het kan positief bevonden worden dat een aandeel van de bestaande garageboxen wordt gesloopt voor het realiseren van 3 eengezinswoningen. Het gaat hier om compacte eengezinswoningen, waarbij de bouwdiepte en bouwhoogte voldoende is afgestemd op de omgeving. Deze woningen bieden voldoende woonkwaliteit en passen zich voldoende in de omgeving.

Echter wordt het sterk betreurd dat er in huidige aanvraag enkel wordt gekeken naar een ontwikkeling aan de voorzijde van het perceel in functie van het bouwen van eengezinswoningen, zonder het perceel in zijn geheel te bekijken. Het grootste deel van de bestaande garageboxen wordt gewoon behouden, deze worden bovendien bestendig door het voorzien van een doorrit links van de woningen. Huidige aanvraag wordt aanschouwd als een gemiste kans om een echte meerwaarde te kunnen bieden in functie van ontpitting, vergroening en verluchting in deze wijk.

Verder ontbreekt in huidige aanvraag enig onderzoek naar een andere typologie, inplanting of aansluiting op de omgeving, waarbij geen enkele waarborg wordt gesteld betreffende de toekomstige ontwikkeling van het binnengebied. Hierbij wordt er geen enkel onderzoek gedaan naar een mogelijke toekomstige invulling van het achterliggende perceel, en door het voorzien van een oprit die niet breed genoeg is voor een brandweerwagen, wordt de toekomstige ontwikkeling van deze site gehypothetheerd.

Huidige aanvraag blijft bijgevolg zeer beperkt en voorziet enkel in het bouwen van 3 eengezinswoningen zonder een meerwaarde te zoeken voor het overige deel van het perceel, wat vanuit een ruimtelijk standpunt betreurd wordt.

Echter zijn de eengezinswoningen voldoende kwalitatief en kunnen deze positief bevonden 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.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening te worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van minstens 8 m² en buffervolume van 3.300 liter.

Uitsprongen boven de openbare weg

De uitsprong van de voorbij de rooilijn uitspringende erker dient beperkt te worden tot maximaal 10 cm voorbij de rooilijn of moet volledig binnen de rooilijn voorzien worden.

Beperken van verhardingen

De zone waarvan de verharding opnieuw wordt aangelegd in functie van de oprit dient beperkt te worden tot 50 % verharding uit waterdoorlatende verharding. De overige zone dient als onverharde groenzone aangelegd te worden waarbinnen de verharding kan afwateren. (zie aanduidingen plan)

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 Watervkoopreglement. 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.

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/meldingbuitendienststelling.

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 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.

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, 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.

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.

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

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

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn."

1.9 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

De beroepsindieners kunnen in twee groepen worden onderverdeeld.

De ene groep bestaat uit eigenaars van garageboxen op het perceel nr. 187N6 en de andere groep bestaat uit eigenaars van omliggende woningen.

De eigenaars van garageboxen vrezen volgende hinder:

- Ontoegankelijkheid en onbruikbaarheid van garageboxen, vooral voor camionetten van meer dan 2,30 m hoog (= hoogte insprong linkerzijgevel).

Doordat de insprong niet wordt gevoegd bij de erfdienstbaarheid van de achtergelegen garages wordt gevreesd dat de eigenaars van de woning 1 de insprong naar believen zullen "invullen" (bv. bloembakken, etc.) en hiermee de toegang tot de garageboxen zullen blokkeren.

- De inrit zorgt voor een verkeersonveilige situatie. De breedte is maximaal 3,90 m (inrit 3,10 m + insprong 80 cm) en zal langs 2 richtingen door zowel auto's, camionettes als fietsen worden gebruikt. Deze zeer smalle inrit is de enige ontsluiting voor maar liefst 35 (!) garages en zal dus dagelijks een groot aantal verkeersbewegingen moeten dragen.

- De inrit is te smal voor de brandweerwagens om de garageboxen nog te kunnen bereiken.

- Het versmallen van de inrit zorgt voor een aantasting van het gebruiksgemak van de garageboxen.

- Het terrein ligt in overstromingsgevoelig gebied. Bij regenval vormen er zich grote plassen water. Door de verdichting wordt gevreesd voor een nog grotere wateroverlast.

De eigenaars van omliggende woningen vrezen volgende hinder:

- Trillingen en geluidsoverlast door deze aanpalende oprit.

- Het verdwijnen van de parkeerplaatsen in functie van de bouw van 3 eengezinswoningen verhoogt de nu reeds hoge parkeerdruk op het openbaar domein.

- De op te richten woningen met een hoogte van ± 10 m en met in de gevels grote raampartijen kunnen voor de omliggende woningen leiden tot privacy-hinder, afname zonlicht en een benauwd gevoel, mede door de beperkte breedte van de straat.
 - Wateroverlast (idem als bij eigenaars garageboxen).
 - Aantasting woonkwaliteit door mogelijke lawaai- en mobiliteits hinder.
- Voorts worden volgende grieven vermeld:
- Een project-m.e.r.-screeningsnota ontbreekt, waardoor het aanvraagdossier onvolledig en onontvankelijk is.
 - De aanvraag is onuitvoerbaar wegens de schending van burgerlijke rechten van aanpalenden: de aanvraag voorziet in de afbraak van gemene muren zonder de toestemming van aanpalende eigenaars.
 - Nergens uit het aanvraagdossier blijkt de intentie van de aanvrager m.b.t. de chronologie tussen bouwen en verkopen. Dit is nochtans beslissend voor de toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht.
 - De aanvrager heeft geen bouwrecht met betrekking tot bepaalde zaken.
 - De aanvraag doorstaat de watertoets niet. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat er een bovengrondse infiltratievoorziening moet worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van minstens 8 m² en een buffervolume van 3.300 liter. Het is onduidelijk hoe de aanvrager deze bijzondere voorwaarde zal realiseren.
 - De aanvraag is in strijd met het Algemeen Bouwreglement voor wat betreft het beperken van verhardingen.
 - De aanvraag kan de toets met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan, o.a. resulteert de aanvraag in een overbezetting van het terrein, is het gevraagde volume niet inpasbaar in de omgeving, verhoogt de druk op het aantal parkeerplaatsen en zal de ontsluiting aanleiding geven tot verkeersonveilige situaties. Daarenboven leidt de aanvraag tot een onaanvaardbare privacy-hinder, afname van zonlicht en visuele hinder.
 - De aanvraag zal moeten worden aangevuld en aangepast en vereist in het licht van artikel 64 OVD een openbaar onderzoek. Nu de aanvraag in eerste administratieve aanleg de vereenvoudigde procedure volgde, kan een openbaar onderzoek in laatste administratieve aanleg niet plaatsvinden, met stopzetting van de procedure tot gevolg.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Op 29 april 2025 werd door een gemeentelijke omgevingsambtenaar volgend advies verleend:

"In het (de) beroep(schrift(en)) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 februari 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- langs de straatkant en in het binnengebied gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- langs de straatkant en in het binnengebied gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Verharding oprit naar de te behouden garageboxen

De oprit links van de nieuwbouwwoningen die toegang zal bieden tot de achterliggende garageboxen wordt integraal voorzien met kiezelstenen met de aanduiding van deze waterdoorlatend zijn.

Het gaat om een verharde zone van ca. 150 m².

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat dit niet kan aanvaard worden, gezien door het regelmatig berijden de verharding gecompacteerd zal worden en haar semi-waterdoorlatende eigenschap zal verliezen.

De verharding bevindt zich bovendien in een zone gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

Hemelwaterputten – Groendaken

De aanvraag voorziet bij elke woning een hemelwaterput van 7.500 liter, hetgeen in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 7, §1 GSVH (een hemelwaterput van 5.000 liter bij elke woning volstaat).

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

Doordat elke woning is aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput en een dakoppervlakte kleiner dan 100 m² heeft dienen de platte daken niet als groendak aangelegd te worden (artikel 3.8 ABR).

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd moet worden (artikel 8, §1 en §3 GSVH).

De totale dakoppervlakte van de 3 woningen bedraagt 190 m².

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² per woonentiteit verminderd worden.

De uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt dus 100 m².

De minimum infiltratieoppervlakte bedraagt 8 % van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 8 m².

Het buffervolume bedraagt minimum 33 liter per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 3.300 liter.

De aanvraag voorziet in een voor de 3 woningen gezamenlijk ondergronds 'infiltratiebed' met infiltratieoppervlakte 3,75 m² en buffervolume 1.500 liter.

Er wordt gevraagd geen bovengrondse wadi te moeten voorzien om de tuinoppervlakte bij de woningen te kunnen optimaliseren. M.b.t. de geringere oppervlakte en volume wordt verwezen naar hemelwaterputten die groter uitgevoerd worden dan noodzakelijk.

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat geen afwijking verleend wordt: er moet een

bovengrondse infiltratievoorziening worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van minstens 8 m² en een buffervolume van minstens 3.300 liter.

Dit kan niet zomaar als voorwaarde opgelegd worden, een wadi moet op de plannen aangeduid zijn, zoals bepaald wordt in het van toepassing zijnde normenboek voor stedenbouwkundige handelingen met architect:

"Als de hemelwaterverordening van toepassing is, moet het grondplan (funderingsplan) de volgende gegevens bevatten:

- de overdekte constructies en verhardingen waarbij het hemelwater dat erop valt, op eigen terrein infiltreert;*
- de exacte plaatsing van de hemelwaterput en de inhoud ervan in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de hemelwaterput aangesloten worden, in vierkante meter, de locatie en het niveau van de overloop, alsook de aftappunten van het hemelwater;*
- de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden, in vierkante meter, en de locatie en het niveau van de overloop;*
- de exacte plaatsing, omvang en diepte van de buffervoorziening, het buffervolume van de voorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de voorziening aangesloten worden, in vierkante meter, en de locatie en het niveau van de leegloop en de overloop; (...)"*

Besluit:

De aanvraag doorstaat de watertoets niet voor wat de verharding naar de garageboxen en de vereiste wadi betreft.

2.2 De MER-toets

De aanvraag omvat o.a. de oprichting van 3 eengezinswoningen met een bovengronds bouwvolume van in totaal 478,74 m³ (woning 1) + 494,56 m³ (woning 2) + 589,24 m³ (woning 3) = 1.562,54 m³. Het aangevraagde kwalificeert als 'stadsontwikkelingsproject' in de zin van rubriek 10 b) van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit).

De m.e.r.-regelgeving bevat geen definitie van het begrip 'stadsontwikkelingsproject'.

In de 'Handleiding stadsontwikkelingsprojecten' (dienst MER, departement Leefmilieu, Natuur en Energie, actualisatie 27 juni 2018) wordt een toelichting gegeven in functie van de toepassing van dit begrip, mede verwijzend naar de Europese Guidance 'Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive' (European Communities, 2008).

In deze handleiding wordt het volgende vermeld:

"Rekening houdende met de verschillende types van woongelegenheden en hun uiteenlopende groottes worden ook meerdere woongelegenheden die in totaal een bouwvolume van 1.000 m³ of minder hebben, niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd. Ook verkavelingen die in functie van een dergelijk project worden ontwikkeld kunnen niet m.e.r.-plichtig zijn."

Hieruit volgt dat meerdere woongelegenheden die in totaal een bouwvolume van meer dan 1.000 m³ hebben, wél als stadsontwikkelingsproject beschouwd moeten worden.

De aanvraag, omvattende o.a. 3 nieuwbouwwoningen met een gezamenlijk volume van 1.562,54 m³, betreft zodoende een 'stadsontwikkelingsproject' in de zin van artikel 10, b) van bijlage III bij het MER-besluit.

Bijgevolg is een project-m.e.r.-screeningsnota onontbeerlijk, doch deze ontbreekt bij de aanvraag, die hierdoor onvolledig is.

Dit betreft een legaliteitsbelemmering.

In de aanvullende nota van 27 juni 2025 van mr. Ruben Volckaert wordt betwist dat een project-m.e.r.-screening nodig is, maar wordt toch gesteld dat in 'stuk 6' de screening bijgevoegd wordt.

De nota bevat evenwel geen screening in bijlage.

Op de daartoe in het omgevingsloket is evenmin een merscreening aanwezig.

2.3 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.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2,7 km afstand van de dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied:

'Schelde – en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Conform de 'analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en het gebruik geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

Er is nl. zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.4 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, zoals goedgekeurd op 16 september 2004 en latere wijzigingen, mits te voldoen aan de door het CBS opgelegde voorwaarden m.b.t. 'artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg' (erker centrale woning mag max. 10 cm voorbij de rooilijn uitspringen i.p.v. 18 cm) en 'artikel 3.2 Beperken van verhardingen' (zie ook watertoets).

Het project werd ingediend als een groepswooningbouwproject.

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.

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.

In de aanvullende nota van 27 juni 2025 bevestigt de aanvrager uitdrukkelijk dat de woningen pas te koop zullen aangeboden worden van zodra ze winddicht zijn.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een terrein dat met een breedte van ca. 19,40 m aan de Steenhouwersstraat paalt in Ledeberg.

Het terrein heeft een onregelmatige vorm, de diepte bedraagt ca. 75 m.

Momenteel is het terrein bebouwd met zo'n 47 garageboxen.

De aanvraag strekt ertoe de garageboxen op het voorste deel van het terrein (ca. 26 m diep) te verwijderen en deze te vervangen door 3 gekoppelde eengezinswoningen.

In totaal worden 12 garageboxen verwijderd, 4 links en 8 rechts van de huidige toegangsweg. Op het achterste deel blijven dus 35 garageboxen behouden.

Principieel zijn er geen bezwaren tegen het slopen van de garageboxen aan de straatzijde en deze te vervangen door eengezinswoningen, dit komt het straatbeeld ten goede.

De woningen worden opgetrokken tegen de rooilijn, hetgeen aanvaardbaar is.

Op de links aanpalende woning Steenhouwersstraat 3 na staan immers alle woningen in de straat gebouwd tegen de rooilijn.

Het overgrote deel van de woningen in het straatbeeld zijn eenvoudige rijwoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, sommige woningen hebben een kroonlijsthoogte van 2,5 bouwlagen. Het gevraagde gabariet van 3 bouwlagen met plat dak komt niet voor in het straatbeeld, maar stemt wel overeen met 'de basisschaal' zoals vooropgesteld in de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', door de gemeenteraad definitief vastgesteld op 22 mei 2018 en door de deputatie goedgekeurd op 26 juli 2018.

De structuurvisie bevat een coherente visie op hoger bouwen.

Het perceel bevindt zich in de deelruimte 'kernstad', gevormd door de dichtbebouwde 19^e eeuwse wijken. In de kernstad worden 4 schalen onderscheiden, waarvan de 'basisschaal' de laagste is. De basisschaal wordt standaard vastgelegd op 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte), met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context.

De gevraagde bouwdieptes, nl. 13,00 m op de gelijkvloerse verdieping en 11,00 m op de bovenverdiepingen, overschrijden de hedendaags gangbare normen niet.

Het ontwerp voorziet echter nog slechts in het behoud van een doorrit van 3,10 m breed naar de te garageboxen die behouden blijven.

De straat zelf heeft slechts een breedte van ± 6 m, de rijweg is $\pm 3,40$ m breed.

Omdat een inrit van 3,10 m niet voldoende is om vanuit dergelijke smalle straat in en uit te draaien, wordt bij de nieuw op te richten woning langsheen de doorrit vooraan op het gelijkvloers een strook van 0,80 m breed en 3,82 m diep open gelaten, maar op de 1^e verdieping wel overbouwd vanaf een hoogte van 2,30 m t.o.v. de vloerpas van de woning ($\pm 2,45$ m t.o.v. niveau inrit).

Er wordt dus als het ware een hap genomen uit de gelijkvloerse verdieping van de nieuw op te richten hoekwoning om de voertuigen beter te kunnen laten in- en uitrijden naar de te behouden 35 garageboxen.

Nog los van de vrees dat een te hoog voertuig (bv. een camionette van 2,53 m hoog van één van de beroepers) bovenaan tegen de inham van de woning zal botsen, is dit verkeerskundig, esthetisch en naar woonkwaliteit van de nieuwbouwwoning toe een ingreep die niet kan toegestaan worden.

Het CBS 'betreurt' terecht dat in huidige aanvraag enkel wordt gekeken naar een ontwikkeling aan de voorzijde van het perceel in functie van het bouwen van eengezinswoningen, zonder het perceel in zijn geheel te bekijken.

Het CBS voert bovendien een beleid waarin bestaande garageboxen niet meer mogen herbouwd worden en dus op termijn moeten verdwijnen.

In de 'Nota parkeerriichtlijnen Fiets en Auto' van de stad Gent, goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018, wordt dienaangaande het volgende vermeld:

"De bouw van nieuwe garageboxen wordt niet toegestaan. Dit verbod geldt zowel ondergronds als bovengronds. Deze worden immers al te vaak als bergruimte gebruikt. Hierdoor komt de wagen alsnog op straat terecht. Bovendien sluiten afgesloten garageboxen het dubbel gebruik van de parkeerplaatsen voor altijd uit. Om diezelfde reden dragen niet gereserveerde parkeerplaatsen de voorkeur weg. Gebruikers kopen/huren het recht om in de parking te parkeren, zonder dat dit steeds op dezelfde parkeerplaats gebeurt. Het vervangen van garageboxen door ander functies of collectief parkeren draagt de voorkeur weg."

Het is dus wenselijk een toekomstvisie op het achterste deel van het terrein te hebben, maar op zijn minst is het op heden noodzakelijk dat bijvoorbeeld brandweerwagens het achterste deel van het terrein nog steeds kunnen bereiken. Op die manier wordt de toekomst van het achterste deel van het terrein niet gehypothekeerd, zoals trouwens de brandweer zelf opmerkt in haar advies van 7 februari 2025 (zie rubriek 1.3.5).

De aanvraag wordt om bovenvermelde redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening bevonden. Het perceel lijkt eerder geschikt voor 2 woningen aan de straatzijde i.p.v. 3 woningen.

2.6 Gewijzigde projectinhoud PIV4

Op 26 juni 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV4 op het Omgevingsloket geplaatst.

Op 27 juni 2025 werd m.b.t. deze gewijzigde projectinhoud een aanvullende nota op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Ruben Volckaert, advocaat te Gent.

Volgende wijzigingen werden aangebracht:

- De gelijkvloerse insprong bij de kopwoning nr. 1 verbreedt van 80 cm naar 95 cm, en wordt in de hoogte doorgetrokken over alle 3 de bouwlagen;
- De erker in de voorgevel t.h.v. de 1^e verdieping bij woning 2 valt weg;
- Bij alle 3 de woningen wordt in de achtertuin een wadi voorzien met buffervolume 1.110 liter en infiltratieoppervlakte 3,70 m²;
- De oprit naar de garageboxen wordt aangelegd met een karrenspoor van grindtegels gevuld met kiezels (sporen zijn ± 30 cm breed), met rondom grasstroken. Het voorste deel (over diepte insprong bij de kopwoning nr. 1, nl. 382 m) wordt over de ganse breedte van de oprit + insprong woning verhard met grindtegels gevuld met kiezels.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De voorgestelde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, zij komen tegemoet aan voorwaarden opgelegd in de beslissing dd. 20 februari 2025 van het CBS en brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Er is geen openbaar onderzoek vereist.

De gewijzigde projectinhoud werd op 2 juli 2025 aanvaard.

Mnet de gewijzigde plannen wordt tegemoet gekomen aan de strijdigheid met artikel 2.7 ABR (erker woning 2 valt weg) en de watertoets (zowel qua wadi's als verharding, dus ook geen strijdigheid met artikel 3.2 ABR i.v.m. 'beperken verhardingen' meer).

Door de insprong vooraan bij de linkerwoning iets te verbreden, maar vooral door deze door te trekken naar de bovenverdiepingen, vervalt ook het weigeringsmotief m.b.t. de verkeersveiligheid en het esthetisch karakter van de nieuwe hoekwoning.

Aan volgende strijdigheden zoals vermeld bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (zie rubriek 2.5) wordt evenwel niet tegemoet gekomen:

- De te smalle oprit van 3,10 m breed verhindert dat brandweerwagens het resterende terreingedeelte met 35 garageboxen kunnen bereiken (moet minimum 4 m breed zijn, en t.h.v. de Steenhouwerstraat aan de draaistralen opgelegd door de brandweer voldoen), waardoor de toekomst van het achterste deel van het terrein wordt gehypothekeerd.
- Ook verhindert de te smalle oprit dat voertuigen elkaar kunnen kruisen op weg naar of van de garageboxen.

De aanvraag blijft dus strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvrager stelt onder meer dat 4 wijzigingen doorgevoerd werden na het verslag van de POA, dat de inrit van de oprit verbreed werd naar 4,05m, dat het overhangend deel verwijderd werd, dat de uitsprong op de voorgevel weggelaten werd, dat de wadi op het plan gezet werd, dat de inrit op vandaag 4,5m is, dat deze naar 4,05m versmald wordt (45cm smaller), dat er voldoende draaicirkel

overblijft, dat de woning geen uitsprong ten opzichte van de oprit toont, dat nu de woonkwaliteit niet meer zou volstaan, dat dit een nieuw argument is dat niet verder gemotiveerd wordt, dat het achterliggend terrein zou gehypothekeerd worden, dat dit niet klopt nu dat terrein niet kan herontwikkeld worden, dat dat immers niet bereikbaar is door de brandweer, dat de gebruikskwaliteit van de tuin er niet op achteruit gaat, ook dat wordt niet gemotiveerd, dat de wadi niet steeds zal volstaan met water, dat de afbraak van de gemene muur zal gebeuren in overleg met de mede-eigenaar, dat er overleg gepleegd wordt, dat de merscreening niet noodzakelijk was, dat deze toegevoegd werd en wel volstaat, dat wel degelijk ingegaan wordt op het overstromingsgevaar, dat het beroep dan ook ongegrond kan verklaard worden, dat de situatie op vandaag niet ideaal is, dat enkel de inrit gewijzigd is het stuk van 3,10m breed blijft ongewijzigd.

De derden stellen onder meer dat de woonontwikkeling gemaximaliseerd wordt, dat een beperkter programma vlot kan ingepast worden op dit terrein, dat het grote stuk van de oprit tussen de woningen maar 3,10m breed wordt, dat dit niet volstaat voor kruisend verkeer van de achterliggende garages, dat dit geen goede ruimtelijke ordening uitmaakt, dat het achterliggend terrein wel potenties heeft, en de verdeeldheid hier geen belemmerende factor is, dat de wijzigingen al te ingrijpend zijn om zonder nieuw openbaar onderzoek door te voeren, dat een nieuwe aanvraag zich opdringt, dat de eigenaar van de gemene muur niet op de hoogte is van overleg, dat de straat veel schoolgaand verkeer kent, dat de voorgestelde ontwikkeling niet aangewezen is.

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.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024150503 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024150503 ingediend door Vamapro bv wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

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.

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 vervalt termijn 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 bestuursrechtscolleges, 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 Bestuursrechtscolleges. (<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 vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens