

Deputatie

Besluit

Zitting van 12 maart 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025002406

88	2026_DEP_00967	OVberoep 2025002406 - Gent - Derden (Lootens ; De Wulf-Besseghir) tegen Moerman, Misplon, Misplon, De Wilde, Misplon, Delannoy en Briers-Misplon - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna 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 administratie handelingen in naam van de deputatie.

Amber Moerman, Weverboslaan 50 te Gent, Janneke Misplon, Weverboslaan 50 te Gent, Jef Misplon, Weverboslaan 50 te Gent, Lotte De Wilde, Weverboslaan 50 te Gent, Louis Misplon, Weverboslaan 50 te Gent, Nancy Delannoy, Weverboslaan 50 te Gent en Stijn Briers - Loes Misplon, Weverboslaan 48 te Gent hebben per beveiligde zending van 8 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025002406.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gentbrugge, deelgemeente van Gent, Weverboslaan 48, 50, kadastraal gekend 21° afdeling, sectie A, nrs. 616B2, 616S en 616T.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning als cohousing-project met 5 woonentiteiten en gemeenschappelijke voorzieningen na het slopen van een bestaande eengezinswoning.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 25 september 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- per beveiligde zending van 24 oktober 2025 door de heer Philippe Lootens, Bunderhof 7A te Gent.

- per beveiligde zending van 24 oktober 2025 door mevrouw Nathalie De Wulf en de heer Lukas Besseghir, Bunderhof 8 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 19 november 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 19 december 2025 werd een toelichtende nota namens de aanvragers op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door meester Eva De Witte.

Dat alle partijen het verslag dd. 2 februari 2026 van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 10 februari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: mevrouw Nathalie De Wulf en de heer Lukas Besseghir.

Aanvrager: mevrouw Loes Misplon, mevrouw Nancy Delannoy, de heer Louis Misplon, bijgestaan door meester Eva De Witte.

Namens derden: meester Yvan De Coninck.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66 §2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 2 maart 2026.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel 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 perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit perceel wijzigt.

- Het perceel is gelegen in een op datum van 5 juli 1976 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met ref. 1976 GB 043/00. De aanvraag heeft betrekking op lot 4 en 5.

De zonering volgens deze verkaveling is een bouwzone met bijhorende tuinzone.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Nutsmaatschappijen

- Wyre: voorwaardelijk gunstig advies dd. 2 juli 2025.
- Fluvius: voorwaardelijk gunstig advies dd. 11 juli 2025.
- Proximus: voorwaardelijk gunstig advies dd. 15 juli 2025.
- Farys: voorwaardelijk gunstig advies dd. 22 juli 2025.

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze adviesinstantie bracht op 8 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

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

- Op 25/04/1985 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning. (1985/461 (BB 815/9 GB))

- Op 15/09/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met ingebouwde garage. (1988/1052 (BB 815/17 GB))
- Op 26/01/1989 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning met ingebouwde garage (wijziging 1988/1052 vergund dd. 15/09/1988). (1988/2014 (BB 815/20 GB))
- Op 18/05/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning: plaatsen van twee ramen en inrichten van de zolder. (2000/20093)

Verkavelingsvergunningen:

- Op 05/07/1976 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1976 GB 043/00)
- Op 28/03/1985 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1984 GB 043/01)
- Op 22/10/1987 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1987 GB 043/03)
- Op 02/06/1988 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1987 GB 043/04)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De percelen uit de aanvraag bevinden zich langs de Weverboslaan in Gentbrugge. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van woontypologieën: open, halfopen en gesloten bebouwing, telkens met voortuinen. Op de betrokken percelen staan een halfopen woning en een vrijstaande woning, samen goed voor een terreinoppervlakte van 1.539 m².

De aanvraag heeft tot doel de vrijstaande woning te slopen en op die plaats een cohousing met bijhorende terreinaanleg te realiseren, terwijl de bestaande halfopen woning behouden blijft. Het nieuw volume komt op 3 m van de linker perceelsgrens, op 6 m van de te behouden halfopen woning en op 6,28 m van de rooilijn. Het volume heeft een bouwdiepte van 16,06 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen, exclusief de halfronde dakterrassen.

Het gebouw telt 3 bouwlagen en heeft een kroonlijsthoogte van 10 m, gemeten vanaf het maaiveld. Om de overstromingsveiligheid te garanderen, wordt de constructie 30 cm hoger geplaatst dan de gekende overstromingshoogte van 7,19 mTAW.

De cohousing bestaat uit 4 afzonderlijke woonegelegenheden. Drie daarvan zijn schakelwoningen met een eigen toegang op het gelijkvloers en woonruimtes op de verdieping, aangevuld met een studio op het gelijkvloers. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke ruimtes voorzien, waaronder een zit- en speelhoek, een open keuken, een wasplaats, sanitair en een technische ruimte.

Elke woonentiteit beschikt over een grondgebonden inkom aan de voorgevel. De woningen op de verdieping hebben elk een dakterras van 5,4 m². Aan de rechterzijgevel wordt een vluchttrap geplaatst, zodat bewoners via de terrassen toegang hebben tot de gemeenschappelijke tuin.

De bestaande oprit naar de te slopen woning wordt verwijderd. De oprit van de halfopen woning wordt gebruikt voor het volledige project en leidt naar 2 parkeerplaatsen in de voortuin en één parkeerplaats in de zijtuin.

Het achterste deel van de oprit wordt ingericht als gemeenschappelijk terras. Alle nieuwe verhardingen zijn waterdoorlatend.

De bestaande bomen in de achtertuin blijven behouden.

De vrijstaande garage wordt omgevormd naar een gezamenlijke fietsenberging met plaats voor 12 fietsen. Deze is bereikbaar via de bestaande oprit.

Er zijn geen volumewijzigingen.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 7 juli 2025 tot en met 5 augustus 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

"Communicatie en openbaar onderzoek

- *Het gebrek aan communicatie wordt betreurd.*
- *De gele affiche hing uit op de voordeur van de te slopen vrijstaande woning. De straat is doodlopend. Dit is niet correct.*

Verkaveling

- Het project is strijdig met de verkaveling. De verschillende voorschriften waarmee het project in conflict is, worden opgesomd. De wetgeving geeft geen automatisch recht op afwijken.

Schaalgrootte, bouwvolume en inplanting

- De hoogte van drie bouwlagen, met leefruimtes op de verdieping en bijhorende dakterrassen, veroorzaakt inkijk, privacyhinder en schaduw bij de burens.
- De bouwhoogte is atypisch in deze omgeving.
- Het project heeft een V/T-index van 0,68, wat wijst op een te grootschalig volume.
- Er is vrees voor lawaaihinder door de omvang en invulling van het project.
- Het project vormt een precedent voor verdere schaalvergroting.
- De gemeenschappelijke ruimte kan eenvoudig omgevormd worden tot een bijkomende woonentiteit, waardoor er op termijn tot 15 à 18 bewoners zouden kunnen gehuisvest worden.
- De zijtuin van 3 m is te smal en zou minstens 4 m moeten bedragen.
- Er wordt te veel verharding voorzien. Er is onduidelijkheid de plannen met de bestaande tuinhuizen op de percelen.
- De tuin is niet echt gemeenschappelijk omdat de woonentiteiten er niet rond gesitueerd zijn.
- De voorbeeldprojecten die als referentie worden aangehaald, zijn geen vergelijkbare situaties.
- Ook de halfopen woning moet duurzaam gemaakt worden.

Relatie met de te behouden halfopen woning

- De perceelsgrens met de halfopen woning verschuift naar 3 m en wijkt daardoor 1 m af van de bestaande toestand, wat wordt beschouwd als een bouwovertreiding.
- Door de geplande inplanting van de oprit en de fietsenberging op het rechterperceel ontstaan er erfdienstbaarheden. Er is geen garantie dat de oprit en de fietsenberging langdurig gebruikt kunnen worden.
- Het intensieve gebruik van de fietsenberging zal de privacy van de halfopen woning verstoren. De bureaus op het gelijkvloers kunnen even goed als fietsenberging dienen, waardoor de aparte inplanting niet nodig is.
- De buitentrap veroorzaakt inkijk in de halfopen woning en ligt te dicht bij de perceelsgrens, wat eveneens een bouwovertreiding inhoudt.

Algemeen bouwreglement en woningtypetoets

- De te slopen vrijstaande woning is een te beschermen eengezinswoning. Het omvormen naar een meergezinswoning is volgens het ABR niet toegelaten.
- Volgens de woningtypetoets zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. Omdat het totale perceel kleiner is dan 1.500 m², moet de woningtypetoets worden toegepast.

Waterhuishouding

- De infiltratievoorziening wordt beter ondergronds voorzien.
- Wadi's worden op termijn stort- en afvalputten.

Parkeren en fietsenstallingen

- Het project voldoet niet aan de parkeerriichtlijnen van de stad: er zijn slechts 3 parkeerplaatsen voorzien, terwijl er minstens 5 nodig zijn. Dit zal leiden tot parkeerdruk in de straat.
- De parkeerplaatsen van 4,50 m breed zijn te klein.
- De parkeerplaats op de oprit verhindert de doorgang van buitenmaatse fietsen.
- Er zijn te weinig fietsenstallingen voorzien.
- De stalling onder de trap is te klein.
- De omgevormde garage biedt onvoldoende plaats voor 12 fietsen omdat de tussenafstand kleiner is dan 75 cm. Er is geen ruimte voor buitenmaatse fietsen. De oppervlakte van de fietsenstalling is te beperkt: het bouwreglement vraagt 2,20 m² per fiets, wat niet wordt gehaald."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"Communicatie en openbaar onderzoek

Als vergunningverlenende overheid kunnen we niet vaststellen in welke mate overleg met de aanpalende burens heeft plaatsgevonden. Het voeren van een constructieve dialoog met de buurt wordt echter sterk aanbevolen, ook al valt dit niet onder de stedenbouwkundige beoordeling.

Op de foto in het dossier is te zien dat de gele affiche uitgehangen werd op een uithangbord aan de grens met de straat. Dit is een zichtbare locatie zoals de wetgeving voorschrijft. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015).

Verkaveling

De verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarin de aanvraag is gelegen, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1, §2). Deze voorschriften verliezen hun dwingend karakter. De aanvrager kan dus zelf bepalen of hij zijn ontwerp aan deze voorschriften aanpast of niet. Aanvragen binnen de contouren van een dergelijke verkaveling worden getoetst aan de principes van goede ruimtelijke ordening en niet uitsluitend aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets').

Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

Schaalgrootte, bouwvolume en inplanting

De komende jaren zal het aantal Gentenaars verder toenemen. Tegelijkertijd is de beschikbare ruimte in de stad beperkt: bestaande open ruimte moet zoveel mogelijk behouden blijven en de groei dient binnen het stedelijk gebied opgevangen te worden. De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds groot; daarom richt de stad zich de komende jaren ook op de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals Gentbrugge, Wondelgem en Mariakerke, om op een slimme manier verdichting mogelijk te maken. De nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor Gent, 'Ruimte voor Gent', geeft hiervoor duidelijke principes mee: behoud van groene kwaliteiten, kwalitatief openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit.

Voorliggend project past binnen deze visie door op een kwalitatieve manier te verdichten en efficiënt ruimtegebruik na te streven. Ook het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' ondersteunt compacter bouwen op kleinere percelen, met oog voor zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Binnen deze context is het verantwoord om het bouwproject te beoordelen en niet uitsluitend uit te gaan van de historische lagere dichtheid van de omliggende percelen, zoals vastgelegd in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Deze benadering is bovendien verankerd in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (Art. 4.3.1., §2, 2°), waarin wordt gesteld dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, naast de bestaande toestand in de omgeving. De algemene doelstelling binnen de Gentse Groeistad is het realiseren van een voldoende hoge woondichtheid (minimaal 25 woningen/ha), gelet op de schaarste aan beschikbare bouwgronden. Villa's worden stapsgewijs vervangen door compactere woonvormen, steeds met respect voor schaal en context. Verdichting gebeurt op een bedachtzame manier, door herbouw en een betere benutting van de ruimte.

Het project is opgezet volgens het cohousingconcept met een beperkte footprint in een gemeenschappelijke tuin. Deze formule sluit aan bij de visie van Team Stadsbouwmeester om nieuwe woonvormen te promoten als invulling van de verdichtingsstrategie in 20^{ste} eeuwse woonwijken, zonder in te boeten aan intrinsieke kwaliteiten zoals groen en open ruimte. Kleinschalige cohousingprojecten bieden bovendien een antwoord op de toenemende vraag naar samenwonen van familieleden over meerdere generaties heen en moeten worden gestimuleerd.

Een cohousingproject op dit perceel maakt een compact volume mogelijk met behoud van een ruime, gedeelde buitenruimte. De verschillende woongelegenheden hebben elk een eigen voordeur op het gelijkvloers en ruime bergingen, waardoor ze gezinsvriendelijk zijn. Het project voorziet in collectieve delen – zoals keuken, wasruimte, badkamer en berging – met voldoende omvang. Het privatiseren van deze gemeenschappelijke delen en het omvormen van het concept tot een klassieke meergezinswoning zou de voordelen van cohousing tenietdoen. Daarom wordt het project expliciet als cohousingproject vergund, met behoud van gemeenschappelijke delen, gezamenlijke oprit en fietsenberging als bijzondere voorwaarden.

In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van bestaande bebouwde ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen levert ruimtewinst op doordat het oppervlak minder wordt ingenomen. Uitgaande van deze visie, en met het oog op kwalitatieve, ruime en

gezinsvriendelijke woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad uitgegaan van een basisschaal van drie volwaardige bouwlagen, met een maximum van vier en een dakvorm die wordt afgestemd op de context.

Het cohousingproject is drie bouwlagen hoog. Deze hoogte is aanvaardbaar, gelet op de context: in de straat staan diverse woningen van twee bouwlagen met hellende daken. De kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw bedraagt 9,52 m, terwijl de naaste halfopen woning een nokhoogte van 10,80 m heeft. De totale hoogte ligt dus in dezelfde grootteorde als de omliggende woningen. De bouwdiepte op de verdieping blijft beperkt tot 12 m, waardoor het nieuwe volume aansluit bij het hoofdvolume in het straatbeeld. De terrassen op de verdieping hebben een maximale diepte van 13,80 m (inclusief hoofdvolume) maar liggen op ruime afstand van de omliggende woningen. Bovendien ligt het pand langs een brede straat met ruime voortuinen, wat bijdraagt aan de inpassing van het gabarit. De inplanting van de nieuwbouw zorgt voor een evenwichtige afstand tot de aanpalende percelen: de achtertuin varieert tussen 16 en 24 m diep, waardoor de leefruimtes op de verdieping de burens niet hinderlijk beïnvloeden. Er wordt voldoende afstand gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrens, drie bouwlagen is de basisschaal en 3 m afstand is een gebruikelijke afstand in dergelijke woonomgevingen.

De voorbeeldprojecten dienen louter ter illustratie van schaal, typologie en verdichtingsstrategie en vormen geen exacte vergelijkbare situatie. Dit is ook niet nodig.

De tuin is duidelijk gemeenschappelijk. Alle woongelegenheden hebben vlot toegang tot de tuin. Er is een goed evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde zones. Dit evenwicht is des te relevanter aangezien binnen een volume van vergelijkbare omvang als één vrijstaande woning in deze cohousing vier gezinnen samenleven.

Dat er geen werken aan de halfopen woning plaatsvinden, is een vrije keuze van de eigenaar. Een duurzame verbouwing van deze woning kan niet door een vergunningverlenende overheid worden opgelegd. Bovendien zijn er geen aanwijzingen dat de woning momenteel onvoldoende duurzaam is.

Relatie met de te behouden halfopen woning

Een opdeling met een verhoging of vermindering van het aantal woonentiteiten is vergunningsplichtig. Het project wordt expliciet als cohousingproject vergund. Het behoud van de gemeenschappelijke delen zoals de gedeelde ruimtes in het nieuwbouwvolume, de gezamenlijke oprit met 3 parkeerplaatsen en de gemeenschappelijke fietsenberging, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd. De buitentrapp en het gebruik van de fietsenberging zullen geen overmatige hinder geven naar de halfopen woning aangezien het gaat om planelementen binnen hetzelfde project. Er is geen sprake van een erfdienstbaarheid aangezien het dubbel gebruik binnen hetzelfde project plaatsvindt. Het wijzigen van de breedtes van zijdelingse perceelsgrenzen zijn geen bouwovertradingen indien dit gebeurt na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Een bouwovertrading wordt pas begaan wanneer vergunningsplichtige handelingen zonder omgevingsvergunning uitgevoerd worden. In dit geval wordt de perceelsgrens gewijzigd binnen het kader van de goedgekeurde omgevingsvergunning, waardoor er geen sprake is van een overtrading.

Algemeen bouwreglement en woningtypetoets

In deze aanvraag wordt een te beschermen eengezinswoning gesloopt en vervangen door een nieuwe meergezinswoning (type cohousing).

Het algemeen bouwreglement vermeldt hierover het volgende:

Artikel 4.6 - Bij de sloop van één of meerdere te beschermen eengezinswoningen en het op deze plek realiseren van een woonproject met één of meerdere appartementen, moet er per gesloopte te beschermen eengezinswoning een evenwaardige woning in de plaats komen waarvan de netto vloeroppervlakte van de woning minstens 120m² bedraagt. In het cohousingproject hebben 3 entiteiten een netto vloeroppervlakte van 132 m². De aanvraag voldoet aan het algemeen bouwreglement.

De woningtypetoets is op dit perceel van 1.540 m² niet van toepassing gezien de grote schaal van het terrein. De woningtypetoets stelt zeer duidelijk dat deze toets niet wordt toegepast bij terreinen die te groot zijn (meer dan 1500 m²). De voorgestelde typologie van een kleinschalige cohousing is een geschikte invulling voor dit terrein (zie boven).

Waterhuishouding

De gewestelijke verordening hemelwater (2023) bepaalt dat infiltratie-voorziening verplicht bovengronds aangelegd moeten worden, tenzij de vergunningsaanvrager motiveert dat een ondergrondse aanleg onvermijdbaar is. In het verleden zijn namelijk problemen vastgesteld bij slecht werkende te diepe ondergrondse infiltratievoorzieningen. Er zijn geen redenen om een afwijking toe te staan. Bovendien motiveert de aanvrager ook niet dat een bovengrondse infiltratievoorziening niet mogelijk is. Het project voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater.

De wadi's zijn bedoeld als hemelwaterinfiltratievoorziening en worden onderhouden om verontreiniging te voorkomen. Gebruik als stort- of afvalputten is niet toegestaan.

Parkeren en fietsenstallingen

Binnen de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent wordt een drempelwaarde gehanteerd om kleine projecten niet te belasten met het realiseren van een minimum aan fiets- en autoparkeerplaatsen (zie p. 10 van de richtlijn).

Bij kleinere projecten, zoals dit project, is het immers een grotere uitdaging om voldoende parkeerplaatsen op een kwalitatieve manier op het eigen terrein in te richten.

De drempelwaarde voor autoparkeerplaatsen bij een- en meergezinswoningen bedraagt 5 wooneenheden. Zodra een project deze waarde overschrijdt, moeten parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Het huidige project omvat 1 halfopen woning en een cohousing met 4 wooneenheden, waardoor de drempelwaarde niet wordt overschreden. Het inrichten van autoparkeerplaatsen op eigen terrein is daarom geen vereiste.

Desondanks voorziet het project 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om een kleinschalige cohousing met een hoge mate van collectiviteit, waarbij het delen van een wagen gebruikelijk is. Vermeldenswaardig is bovendien dat de Weverboslaan zeer goed bereikbaar is via het openbaar vervoer: de straat ligt op wandelafstand van een tramhalte en verschillende busverbindingen. Hierdoor wordt verwacht dat er geen parkeerproblematiek in de wijk zal ontstaan.

Voor fietsplaatsen op eigen terrein geldt wél een verplichting.

De parkeerrichtlijn schrijft bij meergezinswoningen al fietsplaatsen voor vanaf 1 wooneenheid.

Voor dit project zijn 19 fietsplaatsen nodig: 1 voor de studio, 12 voor de cohousing, 5 voor de halfopen woning en 1 voor bezoekers. Het project voorziet exact 19 plaatsen: 12 in de collectieve fietsenberging, 6 binnen de cohousing en 1 bij de woning.

De inrichting van de fietsenstalling volgt niet volledig de richtlijn, aangezien de tussenafstand tussen de fietsen 50 cm bedraagt. Deze afstand is alleen mogelijk met een hoog-laag-systeem, wat als voorwaarde wordt opgelegd.

Bij dit systeem volstaat een oppervlakte van 1,60 m² per fietsplaats, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. De plaatsen voldoen hiermee aan de vereisten. Vanaf 11 fietsplaatsen moet 10 % van de plaatsen geschikt zijn voor buitenmaatse fietsen. In dit project moeten dus 2 plaatsen worden voorzien. Achter in de fietsenberging is ruimte om een luifel te plaatsen, waaronder de buitenmaatse fietsen kunnen gestald worden. Het plaatsen van deze luifel wordt als voorwaarde opgelegd.

Voor autoparkeerplaatsen gelden de richtlijnen uit het Vlaams Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid.

Bij haaks parkeren is een breedte van minstens 2,50 m voldoende. De ontworpen parkeerplaatsen voldoen hieraan en kunnen comfortabel worden gebruikt.

De toegang tot de fietsenberging, die dubbel wordt gebruikt als autostaanplaats en gemeenschappelijk terras, is 3,40 m breed. Een brede auto kan 2,30 m breed zijn, waardoor nog 1 m beschikbaar is om te manoeuvreren. Indien nodig kan daarnaast het gras worden gebruikt om uit te wijken. Dit vormt geen probleem."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Vergunde verkavelingen

De aanvraag heeft betrekking op drie percelen: 616S, 616T en 616B2.

Alle percelen liggen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (1976 GB 043/00 van 05/07/1976). Perceel 616B2 ligt in de bijstelling 1987 GB 043/03 van 22/10/1987 en bijstelling 1987 GB 043/04 van 02/06/1988.

Perceel 616S ligt in de bijstelling 1984 GB 043/01 van 28/03/1985.

De aanvraag heeft betrekking op lot 4 en 5. De zonering volgens deze verkaveling is een bouwzone met bijhorende tuinzones.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De verkaveling voorziet twee bouwzones voor één vrijstaande woning en één halfopen woning. In de aanvraag wordt volledig abstractie gemaakt van de verkavelingsvoorschriften en wordt op één van de loten een meergezinswoning opgericht. Hieruit volgt dat op meerdere punten van de verkavelingsvoorschriften wordt afgeweken. De halfopen woning blijft behouden.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag is het bouwen van een cohousing met 4 woon-gelegenheden en het behoud van een halfopen woning. Cohousing is een duurzame 'nieuwe woonvorm' waarbij elke unit een volwaardige woning heeft maar ook toegang heeft tot een aantal gemeenschappelijke functies. Hierdoor kan compacter gebouwd worden en worden kosten voor ruimtes die minder vaak gebruikt worden gedeeld. Door deze compactheid wordt er slimmer omgesprongen met ruimte, kan er een energiezuinige woning gecreëerd worden en is er meer ruimte voor groen en buitenruimte. In een cohousing worden plekken gecreëerd voor ontmoeting waardoor er sociale cohesie ontstaat, maar er is ook veel aandacht voor individuele privacy.

Het project voorziet in een aanvaardbare woonkwaliteit voor de bewoners, met voldoende ruime leefruimtes, zowel privaat als gemeenschappelijk.

INPLANTING EN VOLUME

In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van bestaande bebouwde ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen levert ruimtewinst op doordat het oppervlak minder wordt ingenomen. Uitgaande van deze visie, en met het oog op kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad uitgegaan van een basisschaal van drie volwaardige bouwlagen, met een maximum van vier en een dakvorm die wordt afgestemd op de context.

Het project komt in de plaats van een te slopen vrijstaande woning. Het cohousingproject is drie bouwlagen hoog. Deze hoogte is aanvaardbaar, gelet op de context: in de straat staan diverse woningen van twee bouwlagen met hellende daken. De kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw bedraagt 9,52 m, terwijl de naaste halfopen woning een nokhoogte van 10,80 m heeft. De totale hoogte ligt dus in dezelfde grootteorde als de omliggende woningen.

De bouwdiepte op de verdieping blijft beperkt tot 12 m, waardoor het nieuwe volume aansluit bij het hoofdvolume in het straatbeeld. De terrassen op de verdieping hebben een maximale diepte van 13,80 m (inclusief hoofdvolume) maar liggen op ruime afstand van de omliggende woningen.

Bovendien ligt het pand langs een brede straat met ruime voortuinen, wat bijdraagt aan de inpassing van het gabarit. De inplanting van de nieuwbouw zorgt voor een evenwichtige afstand tot de aanpalende percelen: de achtertuin varieert tussen 16 en 24 m diep, waardoor de leefruimtes op de verdieping de burens niet hinderlijk beïnvloeden. Er wordt voldoende afstand gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrens, drie bouwlagen is de basisschaal en 3 m afstand is een gebruikelijke afstand in dergelijke woonomgevingen.

WONINGTYPETOETS

De woningtypetoets wordt niet toegepast op terreinen van grotere omvang. Voor dergelijke projecten (terreinen van meer dan 1.500 m²) wordt via ontwerpend onderzoek bepaald welke woningtypes geschikt zijn.

Het cohousingproject is zeer gezinsvriendelijk en voorziet in een grote collectieve ruimte, kwalitatieve woningen met drie slaapkamers en een eigen toegang, ruime bergplaatsen, en een studio op het gelijkvloers die levenslang wonen mogelijk maakt. Het gezinsvriendelijke ontwerp is ruimtelijk goed inpasbaar binnen de bestaande woonomgeving.

MOBILITEIT

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

Autoparkeerplaatsen

Binnen de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent wordt een drempelwaarde gehanteerd om kleine projecten niet te belasten met het realiseren van een minimum aan fiets- en autoparkeerplaatsen (zie p. 10 van de richtlijn).

Bij kleinere projecten, zoals dit project, is het immers een grotere uitdaging om voldoende parkeerplaatsen op een kwalitatieve manier op het eigen terrein in te richten.

De drempelwaarde voor autoparkeerplaatsen bij een- en meergezinswoningen bedraagt 5 wooneenheden. Zodra een project deze waarde overschrijdt, moeten parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Het huidige project omvat 1 halfopen woning en een cohousing met 4 woongelegenheden, waardoor de drempelwaarde niet wordt overschreden. Het inrichten van autoparkeerplaatsen op eigen terrein is daarom geen vereiste.

Desondanks voorziet het project 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om een kleinschalige cohousing met een hoge mate van collectiviteit, waarbij het delen van een wagen gebruikelijk is. Vermeldenswaardig is bovendien dat de Weverboslaan zeer goed bereikbaar is via het openbaar vervoer: de straat ligt op wandelafstand van een tramhalte en verschillende busverbindingen. Hierdoor wordt verwacht dat er geen parkeerproblematiek in de wijk zal ontstaan.

Fietsplaatsen

Voor fietsplaatsen op eigen terrein geldt wél een verplichting.

De parkeerrichtlijn schrijft bij meergezinswoningen al fietsplaatsen voor vanaf 1 woongelegenheid. Voor dit project zijn 19 fietsplaatsen nodig: 1 voor de studio, 12 voor de cohousing, 5 voor de halfopen woning en 1 voor bezoekers. Het project voorziet exact 19 plaatsen: 12 in de collectieve fietsenberging, 6 binnen de cohousing en 1 bij de woning.

Inrichting fietsenstalling

De inrichting van de fietsenstalling volgt niet volledig de richtlijn, aangezien de tussenafstand tussen de fietsen 50 cm bedraagt. Deze afstand is alleen mogelijk met een hoog-laag-systeem, wat als voorwaarde wordt opgelegd.

Bij dit systeem volstaat een oppervlakte van 1,60 m² per fietsplaats, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. De plaatsen voldoen hiermee aan de vereisten. Vanaf 11 fietsplaatsen moet 10 % van de plaatsen geschikt zijn voor buitenmaatse fietsen. In dit project moeten dus 2 plaatsen worden voorzien. Achterin de fietsenberging is ruimte om een luifel te plaatsen, waaronder de buitenmaatse fietsen kunnen gestald worden. Het plaatsen van deze luifel wordt als voorwaarde opgelegd.

De aanvraag is, mits toepassing van de voorwaarden, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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:

Externe adviezen

- *De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 juli 2025 met kenmerk 073354- 005/PJ/2025).*
- *De voorwaarden opgenomen in het advies van FLUVIUS (advies van 11/07/2025, met kenmerk 5000104358) moeten strikt nageleefd worden.*
- *De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22/07/2025, met kenmerk AD-25-698) moeten strikt nageleefd worden.*
- *De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 15/07/2025, met kenmerk JMS653956) moeten strikt nageleefd worden.*
- *De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 02/07/2025) moeten strikt nageleefd worden.*

Cohousing

Voorliggend project wordt vergund als cohousingproject.

De volgende elementen moeten minimum gemeenschappelijk gehouden worden: de tuinzone, de gemeenschappelijke delen in het nieuwbouwwolume, de gezamenlijke oprit met 3 parkeerplaatsen en de gemeenschappelijke fietsenberging in de achtertuin.

Aanleg compensatiezone

De uitgravingen voor aanleg compensatiezone overstroming mogen niet uitgevoerd worden onder de kruin van de te behouden bomen.

De compensatiezone moet verschoven worden tot net voorbij de kruin.

De tuin is voldoende groot om de zone te verschuiven.

Fietsenberging

De fietsen in de gemeenschappelijke fietsenberging in de achtertuin moeten gestald worden met een hoog-laag systeem. Aan de voorzijde van de fietsenberging moet een luifel geplaatst worden van 4 m breed en 2,50 m diep zodat minstens 2 buitenmaatse fietsen gestald kunnen worden.

Groendak

- *Het groendak moet een buffervolume van 50 l/m² hebben.*
- *Het groendak kan aangesloten worden op de hemelwaterput maar dan moeten de nodige filters voorzien worden om het pompsysteem (hergebruik) en het sanitair te beschermen.*

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.

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.

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 = inwonerequivalent)*
- * +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-praktijkrioleringsystemen/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.

Openbaar domein: sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken. 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.

Openbaar domein: oprit

Voor het volledige project is één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein toegestaan, dit is de bestaande oprit aan huisnummer 48. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld via het aanplanten van een haag). Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De oprit voor huisnummer 50 is te verwijderen."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten zijn allen aanpalende eigenaars/bewoners van resp. de woningen Bunderhof 7A en Bunderhof 8.

Hun percelen palen (vooral zijdelings) tegen de achterste perceelgrens van voorliggend perceel.

Hun bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten:

- De nieuwbouw van 3 bouwlagen onder plat dak is te grootschalig voor deze buurt: een verkaveling gekenmerkt door alleenstaande woningen van 1 laag onder hellend dak of door kleinere aaneengeschaalde halfopen woningen van 2 lagen +hellend dak, maar dan met beperkte bouwdiepte van 12 m i.p.v. de hier gevraagde 3 bouwlagen met een bouwdiepte van 16,06 m.

Ook wordt de bouwvrije zijdelingse strook van 4 m naar 3 m verminderd.

Bovendien zullen 3 woonentiteiten beschikken over een terras en grote raampartijen die rechtstreeks gericht zijn naar een aanpalend eigendom, hetgeen zorgt voor een permanente en directe inkijk in tuin en woonruimtes.

- Er wordt een brandtrap voorzien in de 'bouwvrije' zijdelingse strook van 3 m. In de beoordeling moet rekening worden gehouden met de feitelijke afstand tot de perceelsgrens, inclusief de brandtrap als vaste constructie.

Ook wordt hier de voetweg meegerekend in die perceelsgrens. Een perceel waar de familie geen eigenaar van is!

- De zogenaamde 'co-housing' heeft slechts een tijdelijk karakter en heeft dan ook niets met co-housing te maken: alle woonentiteiten zullen de eerste jaren door dichte familie bewoond worden, en ook de (veel te kleine) tuin zal gemeenschappelijk door de kinderen en kleinkinderen gebruikt worden; maar wat na enkele jaren als woonentiteiten verkocht worden?

- Planmatig is de aanvraag voor 5 woningen, maar het is ontworpen voor 6 woningen (3 gelijkvloerse appartementen met tuin en 3 duplex-appartementen erboven, daar waar normaal maar één woning staat.

- Te weinig parkeerplaatsen: een Vlaams gezin bezit gemiddeld 1,13 auto's en wat met bezoekers die langskomen?

- Er is nood aan 15 à 21 fietsen (inclusief buitenmaatse).

In de aanvraag zal worden gebruik gemaakt van de garage van de naaste buur nr. 48 (waar de dochter woont), maar dit is juridisch niet correct en op termijn onhoudbaar, er zal later in de achtertuin een grote fietsenberging nodig zijn.

De toegang tot de fietsenberging, die dubbel wordt gebruikt als autostaanplaats en gemeenschappelijk terras, is 3,4 m breed.

Stad Gent stelt dat een auto 2,3 m breed kan zijn, waardoor er nog 1,1 m beschikbaar is om te manoeuvreren en dat er indien nodig kan uitgeweken worden op het gras ernaast. In realiteit zal de wagen niet tegen het huis geparkeerd worden waardoor er amper nog ruimte is om te passeren. Stad Gent stelt in haar voorwaarden bij de oprit dat er voor het volledige project één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein is toegestaan. Stad Gent spreekt zichzelf hier tegen.

Stad Gent zegt bij de inrichting van de fietsenstalling dat er achterin de fietsenberging ruimte is om een luifel te plaatsen voor buitenmaatse fietsen, en in de voorwaarden dat er aan de voorzijde van de fietsenberging een luifel geplaatst moet worden van 4 m breed en 2,50 m diep. Weer spreekt stad Gent zichzelf tegen.

Het project voorziet ook nog 6 fietsstaanplaatsen binnenshuis (onder de trap). Deze voldoen in geen enkel opzicht aan de door de stad opgelegde voorwaarden.

- Een volgens het ABR 'te beschermen eengezinswoning' wordt teniet gedaan.

- De Woningtypetoets geeft een score van 9 à 10 wat in se een verplichting inhoudt om het type van eengezinswoningen te behouden.

Stad Gent gooit hier zijn eigen regels overboord.

Bovendien is het terrein waarop de huidige woning (nr.50) staat slechts 940 m² groot en niet 1.540 m².

Ook wordt gesteld dat de halfopen bebouwing op nr 48 louter bij dit project wordt betrokken in een poging om aan de vereiste grondoppervlakte van ruim 1.500 m² te komen, wetende dat het bestaande project reeds eerder werd ingediend en terug ingetrokken in 2024 (OMV_2023156693). Toen sloeg de bouwaanvraag enkel op het huis op nr. 50.

Tot slot is in de vermelde oppervlakte van 1534,58 m² de oppervlakte van 100,62 m² voetweg begrepen die in werkelijkheid geen eigendom is van de familie, maar van de gemeenschap. Men komt dus niet aan 1.500 m².

- Liever een ondergrondse infiltratievoorziening dan een wadi, zodat hieraan geen tuinoppervlakte verloren gaat en de wadi geen stortplaats wordt.

- De buitentrap naar de 1^e verdieping (terras) schendt niet alleen de privacy van de rechterbuur (huisnr. 48, nu nog de dochter maar later een andere bewoner) maar bevindt zich ook in de zone 'non-aedificandi' op minder dan 2 m van de perceelsgrens.

Bovendien bevindt zich het hoger gelegen groendak/terras voorbij het terras van huisnr. 48, waarbij de privacy (wegens inkijk) geschonden is.

- Er zijn 3 ingangen voorzien langs de straatkant en 2 ingangen langs de linker- en rechter zijkant, dus in totaal 5 ingangen. Dit veroorzaakt opnieuw inkijk bij de beide burens en opnieuw bijkomende verhardingen aan de zijkanten van de woningen.
- De parkeerplaatsen zijn enkel bereikbaar door over perceel nr. 48 te rijden, d.i. niet duurzaam en/of zorgt voor een nutteloze erfdienstbaarheid.
- De bekendmaking gebeurde niet correct: de gele bekendmakingsaffiche werd enkel uitgehangen aan de woning Weverboslaan 50.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 5 december 2025 volgend advies uit: "...

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25/09/2025 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit de beroepsschriften:

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

In het beroepsschrift wordt verwezen naar een voetweg die tussen de percelen van de aanvraag loopt. Volgens het beroepsschrift is deze voetweg opgenomen in de verkaveling, waardoor de aanvraag zou afwijken van de voorschriften inzake wegenis. Dit zou niet toegelaten zijn. Daarnaast stelt het beroepsschrift dat de voetweg niet kan worden toegewezen aan de aanvrager en verwijst naar het decreet gemeentewegen, waarin staat dat een gemeenteweg niet verdwijnt door gebruik. De overige elementen in het beroepsschrift zijn al behandeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De voetweg is inderdaad ingetekend op het verkavelingsplan, maar er zijn geen voorschriften aan gekoppeld. Bovendien is de voetweg niet opgenomen in de Atlas der Buurtwegen en is het geen toegankelijke weg. Er is ook geen rooilijn vastgesteld langs deze voetweg. De stad Gent maakt geen aanspraak op deze voetweg, aangezien hij geen verbindende functie heeft, niet wordt onderhouden of gebruikt door de stad en niet in eigendom van de stad is.

Het heeft dus geen nut om deze voetweg op te nemen in het wegennet.

Ten slotte wordt de omgevingsvergunning verleend zonder afbreuk te doen aan bestaande burgerlijke rechten.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de college-beslissing 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

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 Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

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 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing 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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het project 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).
- 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) tot klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Verharding + fietsenberging

De nieuwe verharding bestaat volledig uit waterdoorlatende verharding.

Alle nieuwe verharde oppervlakken in de voortuin met een hellingspercentage groter dan 2 % worden uitgevoerd in waterdoorlatende grasdallen én wateren af naar de onverharde zones in de tuin. De oppervlakte van de groenzones bedraagt minimum 25 % van de oppervlakte van de (bovendien waterdoorlatende) verharding.

Ook de fietsenstalling (thans bestaande garage bij woning nr. 48) zal afwateren naar een voldoende grote en niet verharde strook op eigen terrein.

Deze constructies vallen bijgevolg niet onder het toepassingsgebied van de GSVH (zie artikel 4 GSVH).

Groendak

Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw (groot 66,87 m²) van de nieuwbouw wordt grotendeels aangelegd als groendak.

Volgens het rioleringsplan wordt het groendak aangesloten op de hemelwaterputten. Dit is niet verplicht (zie artikel 7, §5 GSVH).

Het groendak kan aangesloten worden op de hemelwaterput maar dan moeten de nodige filters voorzien worden om het pompsysteem en het sanitair te beschermen.

Het groendak dient een buffervolume van minimum 50 l/m² te hebben om 'slechts' voor de helft in rekening gebracht te worden voor de inhoud van hemelwaterput en wadi.

Hemelwaterput

De nieuwbouwwoning heeft een horizontale dakoppervlakte van 231,08 m² (inclusief helft oppervlakte plat dak aanbouw).

Het schilddak van de woning nr. 48 heeft een horizontale dakoppervlakte van 78,8 m².

Beide woningen worden tezamen aangesloten op 2 hemelwaterputten van elk 15.000 liter die met elkaar zijn verbonden door een hevel.

Het hemelwater zal hergebruikt worden voor het sanitair (ook van de woning nr. 48), wasmachine, dienstkranen onderhoud binnen en buiten.

De inhoud van de hemelwaterputten wordt als voldoende groot beoordeeld, temeer omdat de woning nr. 48 volledig op vrijwillige basis op deze hemelwaterputten wordt aangesloten.

Infiltratievoorziening

Gezien het perceel groter is dan 120 m² is de aansluiting van de hemelwaterputten (en groendak indien niet aangesloten op de hemelwaterputten) op een infiltratievoorziening verplicht.

Artikel 8, §3 GSVH luidt als volgt:

"Infiltratievoorzieningen worden bovengronds aangelegd, tenzij de vergunningsaanvrager gemotiveerd aantoont dat de ondergrondse aanleg onvermijdbaar is."

Er geldt dus een zekere verplichting om de infiltratievoorziening bovengronds (als wadi) te voorzien.

De overloop van de hemelwaterputten (en het groendak) komt terecht in een wadi van 50 cm diep met infiltratieoppervlakte 32,42 m² en buffervolume 7.326 liter.

Deze wadi is ruimschoots voldoende gedimensioneerd t.o.v. de vereisten zoals gesteld in artikel 8, §4

GSVH, rekening houdend met een afwaterende oppervlakte van 159,88 m² (= bovenvermelde dakoppervlakten min 5 x 30 m² voor de 5 woonentiteiten die hergebruik hemelwater hebben). De infiltratievoorziening kan overlopen in de (gemengde) riolering. Gezien de leemachtige zandbodem (met lagere infiltratiecapaciteit) kan dit toegestaan worden.

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf. In het aanvraagdossier wordt een mogelijke bemaling aangekaart en de eventuele effecten summier beschreven. Indien noodzakelijk zal voor de exploitatie van de bemaling een nieuwe aanvraag ingediend worden.

Overstromingen

Het project situeert zich in een gebied gevoelig voor overstromingen bij hevige of aanhoudende regenval.

Om wateroverlast binnen het project te voorkomen dient de vloerplaat van de nieuwbouw voldoende hoog in functie van het te verwachten overstromingspeil te liggen. Dit wordt zo voorzien in het ontwerp.

Om de bestaande woning te beschermen wordt (bij renovatiewerken) het aangeraden om de richtlijnen: <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen> te volgen en de nodige maatregelen (plaatsen van tijdelijke schotten, het voorzien van terugslagkleppen op leidingen, het waterdicht maken van de gevel) te nemen.

De fietsenberging omvat een bestaande constructie. Bij de bouw werd er geen rekening gehouden met het maximaal overstromingspeil. De nodige aandacht dient dan ook besteed aan maatregelen om elektrische fietsen, steps, ... te beschermen.

De hemelwaterputten, septische putten worden voorzien van verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag.

Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hierover kan geïnformeerd worden bij de stedelijke Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Er dient zoveel mogelijk ruimte voor water gevrijwaard te worden. Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden. Volgens de plannen zal dit gerespecteerd worden. Elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het hoogste overstromingspeil (middelgrote kans toekomstig klimaat) moet gecompenseerd worden. Dit wordt voorzien in het ontwerp door een uitgraving in de tuin.

De Groendienst van Stad Gent werpt volgend aandachtspunt op:

"De uitgravingen voor aanleg compensatiezone overstroming mogen niet uitgevoerd worden onder de kruin van de te behouden bomen en bijgevolg dient de compensatiezone iets verschoven te worden tot net voorbij de kruin."

Besluit:

Mits te voldoen aan de bovenvermelde maatregelen is er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten, worden de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringsstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag voorziet in een toename van het aantal woonentiteiten op de percelen van 2 naar 5. 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.

In deze MER-screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, het watersysteem, geluid en trillingen, biodiversiteit en licht of straling.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene bestemming, de op het terrein aanwezige bomen worden zoals aangeduid behouden. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en 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.

2.4 De natuurtoets

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

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

De compensatiezone overstroming in de achtertuin is ingetekend onder de kruin van de aanwezige bomen. De uitgravingen hiervoor mogen niet uitgevoerd worden onder de kruin van de te behouden bomen en bijgevolg dient de compensatiezone iets verschoven te worden. De tuin is voldoende groot waardoor het verschuiven geen probleem vormt.

Mits aan deze voorwaarde te voldoen doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.5 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).

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. 950 m afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied:

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

Het project omvat de bouw van 4 nieuwe woonentiteiten na de sloping van een eengezinswoning (de vijfde woonentiteit in het project, nl. woning nr. 48, blijft ongewijzigd behouden).

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase 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. De VITO-tabel voor verkeer geeft immers aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (worst-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1 % drempel te overschrijden.

Voor dit project mag worden uitgegaan van minder dan 70.000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het aanvraagdossier bevat een impactbeoordeling die eveneens aangeeft dat de emissie kleiner is dan 1 %:

"Het projectvoornemen gaat gepaard met maximaal 15.534 lichte verkeersbewegingen, wat neerkomt op een percentage van ca. 0,2219 % van de toegestane uitstoot. (15.534/70.000). De te verwachten verkeersbewegingen zijn bijgevolg aanzienlijk lager dan het aanvaardbare aantal, zelfs in worstcasescenario."

Er is dus 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.

2.6 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5, 1^e lid van de verordening).

2.7 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.8 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden, behalve voor wat de aanleg van de fiets- en autoparkeerplaatsen betreft (zie verder).

2.9 De juridische toets

2.9.1 Oude voetweg

Op het inplantingsplan (gebaseerd op het kadastraal plan) wordt de zate van een oude voetweg getekend, ± 2 m breed en gelegen op de scheiding tussen de percelen Weverboslaan 48 en 50. De aanvraag bevat een juridisch advies dd. 30 maart 2021 van meester Eva De Witte, m.b.t. deze voetweg.

In dit advies wordt o.a. het volgende vermeld:

"Op het verkavelingsplan (dd. 1976) zoals destijds goedgekeurd door de stad Gent is tussen de loten 4 en 5 (huidige nummers 48 en 50) een voetweg ingetekend. De verkavelingsvergunning die op 13 juli 1976 werd verleend, voorziet in de vergunningsvoorwaarde om deze voetweg kosteloos over te dragen aan de stad Gent: "De bedding van de voetweg zal kosteloos aan de gemeente worden afgestaan".

Evenwel blijkt op vandaag (cfr. de kadastrale inlichtingen) dat de voetweg een apart kadastraal perceel betreft (i.e. het perceel A 616 t) én de oorspronkelijke verkavelaars (althans in 2018) nog steeds als eigenaars van dit perceel zijn aangeduid (i.e. de heer en mevrouw Moyersoën – Bodart). Daarenboven blijkt in geen van de voorgelegde notariële aktes enige verdere melding te worden gemaakt van deze voetweg. Wel is de voetweg nog ingetekend op een aantal plannen tot wijziging van de verkavelingsvergunning.

In de praktijk heeft de betrokken voetweg geen aansluiting met een achterliggende voetweg of openbare weg. De voetweg eindigt ter hoogte van de tuin van de woning gelegen aan de Bunderhof 7a. Verder blijkt uit de verklaring van de vorige eigenares, mevrouw Lint, dat zij deze voetweg hebben ingenomen bij hun tuin (Weverboslaan 50) en dit bij de aankoop van het perceel op 25 mei 1990. Uit opzoeken is tot slot dat de 'voetweg' niet is aangeduid als een officiële voetweg of buurtweg opgenomen in de atlas der buurtwegen. (...).

Op vandaag is de familie Mispion eigenaar van de woning aan de Weverboslaan 50. De 'voetweg' is ook door hen (en dit sinds hun aankoop in 1995) verder in gebruik gebleven als tuinzone. Hierdoor is

de voetweg reeds meer dan 30 jaar ingenomen als tuinzone (eerst door mevrouw Lint, vervolgens door de familie Misplon).

...

Slotom is dan ook dat uit de feitelijke situatie zoals geschetst alsook uit de documenten die mij werden overgemaakt, blijkt dat de voorwaarden voor de verkrijgende verjaring zijn vervuld.

Gevolgen?

De vaststelling dat de voorwaarden voor de verkrijgende verjaring zijn voldaan, betekent helaas nog niet dat u deze grond als uw eigendom kan laten registreren. U heeft door de verkrijgende verjaring het recht bekomen om u dit stuk grond 'toe te eigenen'. Hiertegen kan de eigenaar zich niet meer verzetten. Helaas geldt de verkrijgende verjaring niet van rechtswege (als eigendomstitel). Ook in de rechtspraak is reeds geoordeeld dat de verjaring slechts kan worden toegepast 'wanneer zij door de belanghebbende partij wordt ingeroepen'.

...

Opmerking omtrent de verkaveling

Ik noteerde dat het de bedoeling is om de loten 4 en 5 samen te voegen (inclusief voetweg). Ondanks het feit dat hier sprake is van een verkaveling van meer dan 15 jaar oud, zal u hiervoor steeds een verkavelingswijziging dienen aan te vragen, dit nu u het verkavelingsplan zelf wenst te wijzigen. Ook indien u de voetweg wenst toe te voegen aan één van de loten (waardoor de loten eveneens worden gewijzigd) zal dit m.i. dienen te gebeuren via het aanvragen van een verkavelingswijziging. Merk op dat een verkavelingsvergunning – of wijziging een zakelijk karakter heeft (cfr. artikel 78 § 1 omgevingsvergunningsdecreet) en steeds wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Het is dus perfect mogelijk een verkavelingswijziging te vragen waarin u ook de voetweg bij de loten zou integreren (hiervoor is de toestemming van de betrokken eigenaar op zich niet nodig).

CONCLUSIE

Eindconclusie is dat de rechtsfiguur van de verkrijgende verjaring kan worden ingeroepen wat uw bezit van de voetweg betreft. U kan deze voetweg verder als uw tuinzone gebruiken waarbij de eigenaar er m.i. niet meer zal in slagen om te eisen dat u deze grond moet vrij maken. Dit is m.i. des te meer het geval nu de eigenaar hierbij ook geen enkel 'oordeel' kan halen en het opeisen van deze 'voetweg' zelfs rechtsmisbruik kan vormen (nu men ook nooit enige opmerking heeft geformuleerd). Helaas gaat het eigendomsrecht niet 'van rechtswege' over en zal u (indien u dit wenst) de uittredende eigenaar moeten aanschrijven zodat deze de nodige verklaringen aflegt (in een akte voor de notaris)."

In het advies dd. 5 december 2025 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt dienaangaande volgend standpunt ingenomen:

"De voetweg is inderdaad ingetekend op het verkavelingsplan, maar er zijn geen voorschriften aan gekoppeld. Bovendien is de voetweg niet opgenomen in de Atlas der Buurtwegen en is het geen toegankelijke weg. Er is ook geen rooilijn vastgesteld langs deze voetweg. De stad Gent maakt geen aanspraak op deze voetweg, aangezien hij geen verbindende functie heeft, niet wordt onderhouden of gebruikt door de stad en niet in eigendom van de stad is.

Het heeft dus geen nut om deze voetweg op te nemen in het wegnnet.

Ten slotte wordt de omgevingsvergunning verleend zonder afbreuk te doen aan bestaande burgerlijke rechten."

Artikel 78 §1 OVD luidt als volgt:

"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

In voorliggend geval ligt geen geschil tussen de betrokken partijen omtrent de eigendomstoestand van de oude voetweg voor (de derden zijn sowieso geen eigenaar van de grond, maar betwisten

vooral dat de oppervlakte van de oude voetweg bij de oppervlakte van het aanvraagperceel mag gerekend worden).

De nieuwbouwwoning wordt met de zijgevel tot tegen de oude voetweg geplaatst, de brandtrap tegen de zijgevel komt dus bovenop de zate van deze oude voetweg te staan.

Een vergunning hiervoor wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten.

2.9.2 Toetsing aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De verkaveling voorziet 2 bouwzones voor één vrijstaande woning en één halfopen woning. In de aanvraag wordt volledig abstractie gemaakt van de verkavelingsvoorschriften en wordt op één van de loten een meergezinswoning opgericht. Hieruit volgt dat op meerdere punten van de verkavelingsvoorschriften wordt afgeweken.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag worden de voorschriften vermeld waarmee de aanvraag strijdig is. Behalve het feit dat een meergezinswoning wordt voorzien gaat het ook om volgende strijdigheden (niet-limitatieve opsomming):

- Er moet 1 parkeerplaats per woonentiteit voorzien zijn, terwijl hier 3 parkeerplaatsen voor 5 woonentiteiten voorzien zijn.
- Bouwvrije zijdelingse stroken moeten minimum 4 m breed zijn, terwijl hier deze afstand op 3 m gebracht wordt én de brandtrap van de meergezinswoning in deze strook geplaatst wordt.
- Kroonlijsthoogte mag max. 6 m zijn, dit wordt hier 9 m bij de meergezinswoning, er ontstaat extra bouwlaag.
- De dakvorm is verplicht hellend, terwijl nieuwe meergezinswoning een plat dak heeft.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein) luidt als volgt:

"Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*
- b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;*
- c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;*
- d) een goede ruimtelijke ordening;*

...

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 1°, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie."

De mogelijkheid van art. 4.3.1, §1, 1e lid VCRO om verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar terzijde te laten geldt ook voor grafische kavelindeling (RvS 23 maart 2021, nr. 250.183, bv Heka Wonen).

Er is hiervoor dus geen bijstelling (= wijziging) van de verkavelingsvergunning vereist.

Het betreft hier een verkaveling die dateert van 5 juli 1976 en dus ouder is dan 15 jaar. De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis en openbaar groen. De voorschriften van de verkavelingsvergunning waarmee de aanvraag in strijd is vormen dus geen weigeringsgrond.

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het gewestplan en aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

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

2.9.3 Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen

De te slopen vrijstaande woning nr. 50 betreft een 'te beschermen eengezinswoning'.

Het ABR bevat heel wat restricties m.b.t. het verbouwen van dergelijke woning, maar verbiedt niet dat deze gesloopt wordt en vervangen door een meergezinswoning.

Bij sloping en herbouw dient de aanvraag te voldoen aan artikel 4.6 ABR, dat als volgt luidt:

"Artikel 4.6 – Voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning"

Bij de sloop van één of meerdere te beschermen eengezinswoningen en het op deze plek realiseren van een woonproject met één of meerdere appartementen, moet er per gesloopte te beschermen eengezinswoning een evenwaardige woning in de plaats komen waarvan de netto vloeroppervlakte van de woning minstens 120 m² bedraagt. Indien de netto vloeroppervlakte van de te beschermen eengezinswoning kleiner was dan 120 m², dan moet de nieuwe woning minimum dezelfde oppervlakte hebben als de gesloopte woning.

Dit artikel is niet van toepassing:

> Als ter vervanging een project wordt voorzien zonder woning of enkel een conciërgewoning.

> Als het nieuwe project enkel sociale woningen voorziet."

De toelichting bij dit artikel luidt als volgt:

"Gent wil een halt toeroepen aan het verlies van bestaande eengezinswoningen door ze te vervangen door meergezinswoningen met één of meerdere appartementen die een veel kleinere vloeroppervlakte hebben dan de eengezinswoning die er oorspronkelijk stond.

Als één of meerdere te beschermen eengezinswoningen gesloopt worden en vervangen worden door een woonproject met appartementen, moet daarom voorzien worden in minstens evenveel woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Er wordt een minimum netto vloeroppervlakte van de woning van 120 m² opgelegd per gesloopte te beschermen eengezinswoning (tenzij de oorspronkelijke woning kleiner was dan 120 m²) in functie van het behoud van de kwaliteiten van de te beschermen eengezinswoning. Een woning met een netto vloeroppervlakte van 120 m² is een woning die kan beschikken over meerdere slaapkamers en een grotere woonkamer, en op die manier kwalitatiever is voor gezinnen."

In de nieuwe meergezinswoning hebben 3 woonentiteiten elk een netto vloeroppervlakte (NVO) van 131,86 m².

De aanvraag is dus in overeenstemming met artikel 4.6 ABR.

Voor wat betreft samenstelling en afmetingen, natuurlijke verlichting, bereikbaarheid, ..., is de aanvraag in overeenstemming met het ABR.

Ingevolge artikel 5.4 ABR zijn voor dit project 13 fietsparkeerplaatsen nodig voor de meergezinswoning (1 voor de studio en telkens 4 voor de overige 3 entiteiten) en 5 fietsparkeerplaatsen voor de woning nr. 48.

In totaal gaat het dus om 18 fietsparkeerplaatsen.

De aanvraag valt voor wat fietsparkeerplaatsen betreft niet onder de 'drempelwaarde' zoals beschreven in de artikelen 5.2 en 5.3 ABR, ook niet wat de eengezinswoning nr. 48 betreft, gezien deze deel uitmaakt van het cohousingproject.

In principe is ook één fietsstelplaats voor bezoekers nodig per 5 woon-entiteiten, maar artikel 5.4 ABR bepaalt dat "*fietsparkeerplaatsen voor bezoekers slechts verplicht zijn vanaf 5 fietsparkeerplaatsen*", waarmee 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bedoeld wordt (zie toelicht bij het artikel: "*voor woonprojecten betekent dit dus pas vanaf 25 woningen*").

Er geldt hier dus geen verplichting een fietsstelplaats voor bezoekers te voorzien.

Artikel 5.5 ABR bepaalt dat de fietsenbergingen individueel of collectief kunnen zijn.

Artikel 5.6 heeft betrekking op 'oppervlaktevereisten' en luidt als volgt: "...

Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen.

§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen

Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m². Dit komt doordat de fietsen dichter bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint. Bij grote fietsenstallingen is het zelfs mogelijk om de nodige oppervlakte te verkleinen tot 1,5 m² per fiets door bijvoorbeeld dubbel gebruik van gangpaden en een combinatie van verschillende

systemen om fietsen te stallen.

§2 Ruimte voor bewoners – buitenmaatse fietsen

Vanaf 11 fietsparkeerplaatsen moet 10% van de fietsparkeerplaatsen groter zijn zodat ze geschikt zijn voor het stallen van buitenmaatse fietsen. Bij sociale woningbouw is dit pas vanaf 21 fietsparkeerplaatsen verplicht en volstaat 5%. Er wordt afgerond naar beneden als het cijfer na de komma lager is dan 5. Er wordt afgerond naar boven als het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 5. Voor een buitenmaatse fiets is 4 m² per fietsparkeerplaats nodig, inclusief manoeuvreerruimte, tenzij de architect/bouwheer aantoont dat door een efficiënte inrichting van dit deel van de fietsenberging, een kleinere oppervlakte volstaat. Voor studentenhuisvesting zijn plaatsen voor buitenmaatse fietsen niet verplicht. ..."

De garage bij de woning nr. 48, met NVO 24,5 m² (3,50 m x 7 m) zal gebruikt worden als gemeenschappelijke fietsenberging voor 12 fietsen, er wordt in de zijgevel een deuropening gemaakt om de beschikbare oppervlakte beter te benutten (6 fietsen voor- en achteraan, afstand tussen fietsen 50 cm, manoeuvreerruimte tussen de 2 rijen fietsen van ca. 3 m bij 3,5 m).

Mits een hoog-laagsysteem wordt voorzien voldoet de oppervlakte van deze fietsenstalling voor 12 fietsen (12 x 1,6 m² = 19,2 m² vereist, er wordt 24,5 m² voorzien).

Vermits de tussenafstand tussen de fietsen slechts 50 cm bedraagt is ook om deze reden een hoog-laagsysteem vereist.

Voorts geven de grondplannen aan dat bij de woning nr. 48 één fiets in de inkomhal kan geplaatst worden naast de trap, en bij de 3 woonentiteiten die in de voorgevel van de meergezinswoning een eigen inkom hebben (de entiteiten met telkens 3 slaapkamers) er telkens 2 fietsen onder de trap kunnen geplaatst worden. Er kan vanuit het ABR aanvaard dat onder de trap van deze grondgebonden woonentiteiten 1 fietsenberging in rekening gebracht wordt (het is niet verboden), al is het weinig kwalitatief.

Het project voorziet dus in 16 fietsstelplaatsen die kunnen aanvaard worden (12 in fietsenberging, 4 in grondgebonden woningen).

Er ontbreken dus nog 2 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen.

Het CBS heeft volgende voorwaarde opgelegd:

"De fietsen in de gemeenschappelijke fietsenberging in de achtertuin moeten gestald worden met een hoog-laag systeem. Aan de voorzijde van de fietsenberging moet een luifel geplaatst worden van 4 m breed en 2,50 m diep zodat minstens 2 buitenmaatse fietsen gestald kunnen worden."

Eerder in de bestreden beslissing wordt voorgesteld deze luifel achteraan de fietsenberging te voorzien.

Gelet op de te behouden garagepoort vooraan is het logischer (ook naar veiligheid toe) deze luifel achteraan de fietsstelplaats te voorzien.

Het plaatsen van dergelijke luifel valt binnen de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit, er dient hiervoor m.a.w. geen omgevingsvergunning gevraagd of melding gedaan.

2.10 De goede ruimtelijke ordening

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."

Appellanten stellen dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren op basis van de bestaande ordening in de onmiddellijke omgeving, of dus m.a.w. met de feitelijke kenmerken en karakteristieken van de onmiddellijke omgeving.

Deze beoordeling vertrekt dus vanuit de bestaande, maar soms verouderde toestand.

Deze interpretatie van de goede ruimtelijke ordening zorgt in de praktijk voor een stagnerend effect: vergunningsaanvragen met extra nadruk op verdichting of aanvragen die nieuwe functies introduceren en/of combineren, halen deze drempel vaak niet. Nochtans dient een goed ruimtelijk beleid ook rekening te houden met hedendaagse én in de toekomst gewenste ontwikkelingen en visies, zoals een bedachtzame verdichtingsstrategie die streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande ruimte met tevens aandacht voor meer verweving van verschillende functies, woningtypes,

Om die reden heeft de Vlaamse decreetgever de term 'ruimtelijk rendement' ingevoerd als nieuwe beoordelingsgrond voor de goede ruimtelijke ordening.

Dankzij het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, §2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien "*de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving*" en als "*de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is*".

Bestaande toestand

Het perceel van de aanvraag bevat 3 kadastrale percelen:

- perceel 616B2, bebouwd met eengezinswoning open type van 1 bouwlaag onder zadeldak met adres Weverboslaan 50.
- perceel 616S, bebouwd met kopwoning (tevens eengezinswoning) van 2 bouwlagen onder schilddak, met adres Weverboslaan 48.
- perceel 616T, strook van 2 m breed tussen deze bebouwde percelen, op verkavelingsplan aangeduid als oude voetweg (zie rubriek 2.9.1).

Tezamen zijn deze percelen ± 1.539 m² groot (grafisch gemeten op inplantingsplan), d.i. inclusief de 'oude voetweg' van ± 94 m² groot.

Deze oude voetweg blijkt volgens het kadaster geen eigendom van de aanvragers te zijn, maar blijkt al decennialang in gebruik bij perceel Weverboslaan 50, waardoor zij zich op de 'verkrijgende verjaring' beroepen.

De vergunningverlenende overheid is niet bevoegd hierover te oordelen (zie rubriek 2.9.1).

Links paalt het perceel eerst aan een 3-tal alleenstaande villa's van 1 bouwlaag en een zadeldak hoog, vervolgens aan 4 aan elkaar gekoppelde eengezinswoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, vervolgens aan 3 aan elkaar gekoppelde eengezinswoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog op de hoek van de Jan Van Aelbroecklaan.

Rechts paalt het perceel aan eerst een eengezinswoning van het halfopen type en 2 bouwlagen en een zadeldak hoog (= woning Weverboslaan 46, waartegen het nr. 48 van de aanvraag gekoppeld staat), vervolgens aan 4 aan elkaar gekoppelde eengezinswoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, dan aan 2 alleenstaande eengezinswoningen met kroonlijsthoogten 1,5 à 2 bouwlagen, dan aan 7 aan elkaar gekoppelde woningen (nrs. 12 t.e.m. 28) waarvan er 3 een kroonlijsthoogte hebben van 3 volwaardige bouwlagen onder zadeldak en waaronder enkele kleine meergezinswoningen van 2 entiteiten.

Aan de overzijde van de Weverboslaan zijn eengezinswoningen van het halfopen type, met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen en een hellen dak het meest kenmerkend.

Opvallend aan de Weverboslaan is de zeer grote straatbreedte, die langs beide zijden ingevuld wordt met brede groenstroken met hoogstammige bomen.

Achteraan paalt het perceel van de aanvraag aan de doodlopende straat Bunderhof (zijstraat van de Jan van Aelbroecklaan), gekenmerkt door alleenstaande en gekoppelde woningen van bijna steeds 2 bouwlagen en een hellend dak hoog.

Gevraagde toestand

De links gelegen woning nr. 50 wordt gesloopt en vervangen door een meergezinswoning met 4 woonentiteiten, nl. een studio met NVO 50,0 m² op het gelijkvloers en 3 identieke triplex-appartementen met NVO 131,9 m².

Deze appartementen hebben vooraan op het gelijkvloers een eigen inkomhal, bureau en wc, op de 1^e verdieping situeren zich de leefruimtes met NVO 50,1 m², met aansluitend een halfroond dakterras van 5,4 m², en op de 2^e verdieping 3 slaapkamers, een berging, een badkamer en een wc.

Op het gelijkvloers situeren zich gemeenschappelijke ruimtes met een totale NVO van 111,0 m², omvattende een keuken, woonkamer, sanitaire ruimtes, wasruimte,

De rechts gelegen woning nr. 48, met 4 slaapkamers, blijft integraal behouden, maar vormt samen met de meergezinswoning een cohousingproject, zodat ook deze woning gebruik moet kunnen maken van de gemeenschappelijke ruimtes.

De bij deze woning horende garage wordt een gemeenschappelijke fietsenberging. De oprit naar deze garage wordt een parkeerplaats, in de voortuinstrook worden eveneens 2 parkeerplaatsen voorzien.

De bewoners van de rechts (nr. 46) en links (nr. 52) langs de Weverboslaan aanpalende woningen hebben zich schriftelijk akkoord verklaard met de plannen.

Woningtypetoets - woondensiteit

De stad Gent beschikt over een 'woningtypetoets Gent'.

De woningtypetoets Gent vormt een kader waarbinnen duidelijk gedefinieerd wordt waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn.

Het is een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is.

Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. De woningtypetoets gaat aan de hand van 6 te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een perceel.

De woningtypetoets levert een totaalscore van 10 op voor dit perceel.

De enige parameter die de score naar beneden haalt (max. score is 12) is vraag 4, er 'kan' ondergronds geparkeerd worden (waarmee bedoeld wordt dat het perceel hier groot genoeg voor is), ook al wordt geen ondergrondse parking gevraagd.

Een totaalscore van 10 leidt tot volgende beoordeling:

"Score 9 of meer: (één of meerdere) eengezinswoning(en) is (zijn) verplicht."

Het CBS heeft de woningtypetoets niet toegepast, zij verwijst hiervoor naar volgende bepaling uit de woningtypetoets:

"De woningtypetoets wordt niet toegepast bij:

...

Terreinen die te groot zijn. Voor deze grotere terreinen bepalen we via ontwerpend onderzoek welke woningtypes geschikt zijn. Het gaat om terreinen van meer dan 1500 m². De woningtypetoets kan hier echter wel nuttig zijn om te bepalen welk woningtype de voorkeur geniet aan de straatwanden of als aansluiting bij bestaande bebouwing."

Voorliggend perceel heeft een totale oppervlakte van ± 1.539 m², dus net iets groter dan de vermelde norm van 1.500 m².

Appellanten stellen zich de vraag of de oppervlakte van de kadastrale percelen nrs. 616S (met kopwoning nr. 48 die niet verbouwd wordt) en 616T (voormalige voetweg) mogen meegerekend worden bij de bepaling van de totale oppervlakte.

De woningtypetoets biedt hier geen uitsluitel over.

Het is ook niet verboden dat een eengezinswoning deel uitmaakt van het cohousingproject, indien de eengezinswoning gebruikt maakt van de gemeenschappelijke ruimtes in de nieuwbouw, de

fietsenberg,

Voor de 'oude voetweg' wordt verwezen naar rubriek 2.9.1.

De verkavelingsvergunning voorzag destijds dat "*de bedding van de voetwegel kosteloos aan de gemeente zal worden afgestaan*", maar ondertussen is ca. 50 jaar verstreken en wenst Stad Gent deze grond niet meer (zie rubriek 1.9.1).

De bedding loopt dood op het perceel Bunderhof 7A, een (her)inrichting als voetweg heeft enkel zin indien deze aansluiting maakt op de weg Bunderhof, hetgeen impliceert dat de voetweg over het perceel van beide appellanten zou moeten lopen. Dit is wellicht niet wat zij wensen.

De woningtypetoets heeft geen verordenend karakter, het is voor dit dossier dus niet doorslaggevend of de norm van 1.500 m² al dan niet gehaald wordt.

Bij de doelstelling van de woningtypetoets wordt o.a. het volgende vermeld:

"Het bestand aan eengezinswoningen zal op zijn minst stabiel blijven of stijgen. Minimum één vierde van het aantal nieuwbouwwoningen in de kernstad en minimum één derde in de rand moet bestemd zijn voor gezinnen met kinderen, hetzij in de vorm van traditionele eengezinswoningen, hetzij in een ander gezinsvriendelijk woningtype."

In voorliggend cohousingproject hebben 4 van de 5 woonentiteiten een 'gezinsvriendelijk woningtype': uiteraard de als eengezinswoning behouden kopwoning nr. 48, die zich in de toekomst makkelijk uit het project kan terugtrekken (de cohousing gebeurt thans in familieverband, maar dit kan in de toekomst wijzigen), maar ook de 3 triplex-appartementen, die heel wat kenmerken van gezinsvriendelijke 'schakelwoningen' hebben: een eigen toegangsdeur vanaf het maaiveld, een NVO van 132 m² met 3 slaapkamers, een individuele en collectieve buitenruimte (waarbij het dakterras tot 20 m² kan uitgebreid worden, zoals gevraagd bij schakelwoningen),

Enkel de studio, met kwaliteit van een éénslaapkamerappartement, bedoeld voor de ouder(s) van het gezin, heeft een beperkte vloeroppervlakte.

Het ontwerp voldoet dus aan de doelstelling van de woningtypetoets.

Indien de woningtypetoets letterlijk zou gevolgd worden, betekent dat niet dat het aantal woonentiteiten op 2 dient behouden te blijven.

Het ontwerp toont perfect aan dat de te slopen woning nr. 50 door 3 gekoppelde eengezinswoningen kan vervangen worden, zodat het verschil met voorliggend ontwerp slechts één woonentiteit bedraagt.

Zelfs een ontwerp waarbij 4 eengezinswoningen onmiddellijk aansluiten op de te behouden woning nr. 48 zou niet strijdig zijn met de woningtypetoets, noch met de goede plaatselijke ordening, gezien rechts in het straatbeeld op relatief korte afstand een geheel van 4 gekoppelde woningen voorkomt, van kortbij gevolgd door een geheel met 7 gekoppelde woningen.

Dit toont aan dat de gevraagde woondensiteit inpasbaar is in het straatbeeld, rekening houdend ook met de wens van de decreetgever naar meer ruimtelijk rendement.

Het project wordt vergund als cohousingproject, en zal aanvankelijk door één familie bewoond worden. Dit sluit niet uit dat in de toekomst één of meerdere woonentiteiten door een gezin buiten deze familie zal gekocht en/of bewoond worden.

De opmerking in de beroepschriften dat de gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers, met NVO 111,0 m², zich in de toekomst makkelijk leent om tot een vijfde woonentiteit in de nieuwbouw ingericht te worden, is niet onterecht, mede gezien de andere woonentiteiten voldoende ruim zijn om op zichzelf te bestaan.

Het wijzigen van het aantal woonentiteiten in het gebouw is vergunningsplichtig en vereist dus het akkoord van de vergunningverlenende overheid.

Als deze situatie zich in de toekomst voordoet zal de overheid hierover beslissen volgens de op dat moment geldende beleidsvisies en reglementeringen, ook kan de onmiddellijke omgeving er op dat moment anders uitzien dan thans het geval is. Er kan geëist worden dat de woning zich verder ontwikkelt tot een volwaardige schakelwoning, hetgeen impliceert dat op het gelijkvloers de studio zich tot een ruimere en gezinsvriendelijkere woonentiteit moet uitbreiden. Het staat dus helemaal niet vast dat het aantal woonentiteiten kan/zal uitbreiden.

Bouwvolume en inplanting van de nieuwbouw

De nieuwbouw bestaat uit 3 bouwlagen onder plat dak, met op het gelijkvloers een bouwdiepte van 16,06 m en op de 1^e en 2^e verdieping een bouwdiepte van 12 m, exclusief halfronde dakterrassen van 5,4 m² per woonentiteit op de 1^e verdieping, welke op het uiterste punt tot een bouwdiepte van 14 m reiken.

Dit zijn hedendaags gangbare bouwdieptes die bij elke woning van het open type worden toegestaan op een bouwperceel dat voldoende diep is, zoals hier (diepte ± 47 m).

In het beroepschrift van mevrouw Nathalie De Wulf en de heer Lukas Besseghir wordt van de verkeerde premisse vertrokken dat deze nieuwbouw op alle verdiepingen een bouwdiepte van 16,06 m heeft.

De bouwlijn bevindt zich op 6 m van de rooilijn, hetgeen overeenstemt met de bouwlijn op het links aanpalend perceel Weverboslaan 52, en hetgeen heden ten dage een veel voorkomende diepte is bij verkavelingen e.d.

De rechts gelegen woningen nrs. 48 en volgende hebben een voortuinstrook van ca. 8 m diep.

De gevraagde bouwlijn is aanvaardbaar, dit wordt ook niet betwist.

De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen 3 m, hetgeen reeds decennialang als een gangbare norm wordt aanvaard.

De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woning nr. 48 bedraagt dus $2 \times 3 \text{ m} = 6 \text{ m}$. Binnen deze strook wordt ca. 1 m breedte ingenomen door de brandtrap naast de nieuwbouwwoning. Gezien dit gebeurt tussen 2 woningen die tot hetzelfde project behoren is dit aanvaardbaar. De brandtrap kan voor geen enkele omwonende hinder (inkijk) teweegbrengen.

Het perceel bevindt zich in de deelruimte 'groeistad' volgens de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', die door de gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd en door de deputatie goedgekeurd werd op 26 juli 2018.

De structuurvisie bevat een coherente visie op hoger bouwen.

In de groeistad 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 structuurvisie stelt dat de basisschaal overal kan toegepast worden in het Gentse weefsel, ook in het gewone weefsel van de (dikwijls nu nog lager bebouwde) groeistad (zie pag. 233).

Deze visie wordt ook gedeeld in het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent.

Het gaat hier om een visie die rekening houdt met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is de visie dan ook te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van art. 4.3.1 §2 2^o a) VCRO.

Het gevraagde gabarit van 3 bouwlagen onder plat dak is vanuit bovenvermelde beleidsvisies te verdedigen.

Tevens is dit gabarit niet strijdig met de goede plaatselijke ordening, gezien het merendeel van de woningen in de onmiddellijke omgeving bestaat uit gekoppelde woningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog.

Een 3-tal woningen op relatief korte afstand hebben bovendien reeds een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen, nl. de woningen Weverboslaan 20-22, 24 en 26 op ca. 100 m afstand.

Voor de privacy van de omwonenden is het positief dat de bovenste bouwlaag geen leefruimtes met bijhorende dakterrassen bevat, zoals bij een klassieke meergezinswoning wellicht het geval zou zijn, maar enkel uit slaap- en badkamers bestaat.

Het gevraagde bouwvolume, inclusief inplanting, is aanvaardbaar.

Mobiliteit

De Stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste

parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

In de op datum van 25 maart 2024 goedgekeurde wijziging van het ABR werden een groot aantal richtlijnen m.b.t. fietsparkeerplaatsen verordenend gemaakt (zie ook rubriek 2.9.3). De richtlijnen m.b.t. autoparkeerplaatsen werden niet verordenend gemaakt.

De drempelwaarde voor autoparkeerplaatsen bij een- en meergezinswoningen bedraagt 5 wooneenheden. Zodra een project deze waarde overschrijdt, moeten parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Het huidige project omvat 1 halfopen woning en een cohousing met 4 woongelegenheden, waardoor de drempelwaarde niet wordt overschreden.

Het inrichten van autoparkeerplaatsen op eigen terrein is daarom geen vereiste vanuit de parkeerrichtlijnen, maar kan uiteraard wel op basis van goede ruimtelijke ordening opgelegd worden. Het project voorziet 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het CBS is akkoord met dit voorstel op basis van volgende motivering:

"Het gaat om een kleinschalige cohousing met een hoge mate van collectiviteit, waarbij het delen van een wagen gebruikelijk is. Vermeldenswaardig is bovendien dat de Weverboslaan zeer goed bereikbaar is via het openbaar vervoer: de straat ligt op wandelafstand van een tramhalte en verschillende busverbindingen. Hierdoor wordt verwacht dat er geen parkeerproblematiek in de wijk zal ontstaan."

Het standpunt van het CBS kan bijgetreden worden voor wat het aantal parkeerplaatsen betreft.

Er worden 2 parkeerplaatsen in de voortuin voorzien (loodrecht op de oprit, naast elkaar, met 1 plaats zijdelings tegen de rooilijn), hetgeen tamelijk veel manoeuvreerruimte in de voortuinstrook vereist, ook de andere zijde van de oprit moet deels verhard worden.

Dit is niet kwalitatief, én in strijd met de eigen visie van het CBS inzake parkeren in de voortuinstrook. In haar beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent, neemt Stad Gent o.a. volgend standpunt in m.b.t. voortuinstroken in de groeistad:

"Maximaal verhardingspercentage: we houden de beperking van het verhardingspercentage aan en verstrengen het zelfs. Als er een voortuin is, moet die groen zijn.

De enige verharding die is toegelaten, is een toegangspad. Autostaanplaatsen zijn niet toegelaten. Het principe van bouwverbod blijft behouden in de voortuinen. Groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld, zeker als ze een groen karakter hebben. Zij dragen bovendien bij aan de klimaatrobuustheid van de stad."

Het voorzien van parkeerplaats in de voortuin kan als voordeel hebben dat dan geen oprit naar de achtertuin moet voorzien worden, maar dat is hier niet het geval, de bestaande oprit naar de garage in de achtertuin blijft behouden.

De derde parkeerplaats wordt voorzien op de oprit naar de bestaande garage van de woning nr. 48, die tot fietsenberging wordt omgevormd.

Ook dit is weinig kwalitatief, zowel wat de parkeerplaats betreft (de fietsers moeten rakelings langs de geparkeerde auto passeren) als de fietsenberging zelf (een garage waarvan de garagepoort behouden blijft, maar deze poort kan niet eens als toegang gebruikt worden volgens het voorgestelde stallen van de fietsen (5 vooraan en 5 achteraan, de toegang geschiedt via een nieuwe deur in de zijgevel). Zoals uiteengezet in rubriek 2.9.3 zijn er nog enkele fietsparkeerplaatsen te weinig – door het CBS opgelost door een luifel te laten aanbouwen tegen de garage – én moet in de inkomhallen van 4 van de 5 woonentiteiten ook minstens één fiets gestald worden, naast of onder de trap.

Dit laatste is evenmin kwalitatief, en het is weinig geloofwaardig dat de bewoners voor deze oplossing zullen kiezen op dergelijk groot perceel.

De voorgestelde mobiliteitsoplossing wordt negatief beoordeeld wegens niet kwaliteitsvol en strijdig met de visie van Stad Gent inzake parkeren in de voortuin. Er dient gezocht naar een meer kwalitatieve oplossing, waarbij het stallen van fietsen in het gemeenschappelijk gelijkvloers gedeelte

van de nieuwbouw tot de mogelijkheden behoort, de garage kan dan eventueel haar functie behouden.

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

De aanvrager stelde onder meer dat het om een familieproject gaat dat al 6 jaar in voorbereiding is, dat ook al aanpassingen doorgevoerd zijn, onder andere de fietsenstalling werd weggelaten in functie van de burens, dat de stad dit project vergunbaar acht, dat de enige opmerking van de POA over dit cohousingsproject over de mobiliteit gaat, dat de parkeerrichtlijn niet geldt voor dit dossier, dat toch een aantal parkeerplaatsen voorzien worden in de voortuin, dat parkeren in de voortuin slechts 1/3de beslaat, dat dit vergelijkbaar zou zijn met een ontwerp met 3 eengezinswoningen, dat het stallen van fietsen in de inkom niet atypisch is in de stad Gent, dat er voldoende ruimte overblijft, dat er zich dan ook geen probleem stelt, dat men bereid is om op dat punt naar oplossingen te zoeken, dat daarom een termijnverlenging gevraagd wordt, dat 3 parkeerplaatsen achter elkaar kunnen worden voorzien waardoor de voortuin vrijgehouden kan worden, dat de fietsenberging een extra luifel kan krijgen om extra fietsen te bergen, dat zo kan tegemoet gekomen worden aan de opmerkingen van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat parkeren in deze omgeving geen issue is, dat de woning bewoond werd met 9 personen, dat de woning moet worden afgebroken wegens bouwtechnische redenen, dat lang nagedacht werd aan deze aanvraag, dat verandering weerstand opwekt, dat het gevraagde minder impact zal hebben dan gevreesd, dat ingrepen kunnen gebeuren om de privacy van de derden te verhogen, zoals hagen en leibomen, dat er nu geen haag staat, dat er van overmatige parkeerdruk geen sprake is.

De derden stelden onder meer dat er veel pijnpunten zijn, dat de verhoudingen zoek zijn tussen de omliggende woningen, dat een kleine eengezinswoning evolueert naar 5 misschien 6 wooneenheden, dat sprake is van oververdichting, dat een disproportioneel ontwerp ontstaat, dat de beleving van de bewoners anders zal zijn, dat van 2 bewoners naar 15 tot 18 personen gegaan wordt met alle hinder vandien, dat de mobiliteitsproblemen ook erkend worden door de provinciaal omgevingsambtenaar, dat de impact op de woningen van de derden en op de privacy te groot zal zijn, dat de afstand minder dan 30m bedraagt, dat het gebouw leefruimtes krijgt op de eerste verdieping, met terrassen die de leefruimtes binnenkijken, dat de bomen de privacy niet garanderen, dat het cohousingsdeel naar een 6^{de} wooneenheid kan evolueren, dat er 19 fietsparkeerplaatsen moeten voorzien worden, dat de studio een eenslaapkamerappartement betreft, dat daardoor meer fietsplaatsen nodig zijn, dat nog een bijgebouw kan gerealiseerd worden, dat het openbaar onderzoek niet correct verliep nu de aanvraag pas vanaf 11 juli online stond, dat de voetweg meegenomen wordt in het project terwijl de grond geen eigendom is van de aanvragers, dat het oorspronkelijk ontwerp op nr. 50 voorzien werd, dat pas nadien het aanpalend perceel mee betrokken werd, dat het hier een tijdelijke samenvoeging betreft, dat de fietsenstalling vooral planmatig is, dat de verdichting niet op schaal van de omgeving gebeurt.

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.

2.12 Gewijzigde projectinhoud PIV3

Op 25 februari 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV3 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen:

- De reorganisatie van de 3 parkeerplaatsen zodat deze niet meer in de voortuin worden voorzien en de doorgang naar de achterliggende fietsberging beter wordt gevrijwaard.
- Het voorzien van een bijkomende gemeenschappelijke fietsberging binnenin het gebouw zodat de voorziene fietsstalplaats in de inkom van elke woonentiteit wegvalt.
- De intekening van een afgesloten luifel voor de twee buitenmaatse fietsen.
- Gezien door één van de beroepsindieners werd opgemerkt dat de bestaande (te slopen) tuinbergingen niet waren aangegeven op de plannen bestaande toestand, wordt van dit wijzigingsverzoek gebruik gemaakt om het plan van de bestaande toestand op dat vlak te verduidelijken (en de tuinbergingen als te slopen aan te geven).

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."

In de replieknota dd. 25 februari 2026, horend bij het wijzigingsverzoek, wordt geargumenteed waarom de aanpassingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening:

"- De reorganisatie van de parkeerplaatsen gebeurt immers volledig binnen de site (en op de locatie van op vandaag bestaande toeritten en verhardingen), dit ook zonder toename van het totaal aan verhardingen. Wel integendeel zal de verharding zelfs met 34,5 m² worden gereduceerd. De parkeerplaatsen worden daarenboven voornamelijk ingericht op reeds voorziene verhardingen op de site. Hierbij wordt zelfs voorzien in ontharding, wat een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de site en de goede ruimtelijke ordening versterkt, temeer nu er ook geen verhardingen meer worden gerealiseerd in de voortuin en deze volledig groen wordt ingericht.

- De aanpassing van de luifel betreft niet meer dan het opnemen en uitwerken van de vooropgestelde oplossing voor de buitenmaatse fietsen (waarvoor zowel door de POA als door de stad Gent een luifel werd gesuggereerd aan de bestaande fietsberging). De luifel wordt hierbij uitgewerkt volledig binnen hetgeen vrijgesteld is van vergunning en wordt overeenkomstig het ABR ook afsluitbaar.

- De creatie van de bijkomende fietsenberging gebeurt volledig intern het bestaande gebouw terwijl de toegang hiertoe kan worden voorzien mits beperkte aanpassing van de bestaande toegangspad.

- De intekening van de tuinbergingen op het bestaande inplantingsplan als 'te slopen' betreft een loutere verduidelijking ter (bijkomende) garantie van de vrijwaring van de tuinzone."

De wijzigingen inzake de parkeerplaatsen (voor wagens en fietsen) komen expliciet tegemoet aan de uitgebrachte adviezen en opmerkingen:

"Zo wordt met deze aanpassingen volledig tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de POA, terwijl ook de stad Gent suggereerde dat er mobiliteitsoplossingen mogelijk waren. De verduidelijking inzake de (te slopen) tuinbergingen komt tegemoet aan de opmerking hieromtrent door één van de beroepsindieners."

Tot slot wordt geargumenteed waarom de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen:

"De aanpassingen aan de parkeerplaatsen hebben geen negatieve impact op de omgeving nu deze een herintekening van deze parkeerplaatsen betreft binnen de contouren van de vooropgestelde verhardingen terwijl de achterliggende tuinzone dus volledig behouden en gevrijwaard wordt. De interne aanpassing met een bijkomende fietsberging (waar deze staanplaatsen al in de gebouwen waren vooropgesteld maar dan per entiteit) hebben eveneens geen enkele impact, temeer nu deze berging inderdaad vlotter toegankelijk wordt en dit een loutere interne aanpassing van het gebouw noopt. De toegangsdeur in de zijgevel geeft uit naar het project zelf.

De afsluitbare luifelstructuur voor de buitenmaatse fietsen kan worden opgericht binnen hetgeen vrijgesteld is.

De verduidelijking inzake de tuinbergingen betreft een loutere bestendiging/garantie van het feit dat deze zullen gesloopt worden en de tuinzone dus wel degelijk gevrijwaard wordt van bebouwing."

Deze argumentatie kan bijgetreden worden.

De gewijzigde projectinhoud werd op 26 februari 2026 aanvaard.

Er is geen nieuw openbaar onderzoek nodig, noch is er nood aan nieuwe externe adviezen.

In PIV3 wordt voldoende tegemoet gekomen aan de bezwaren die in rubriek 2.10 opgeworpen zijn m.b.t. het mobiliteitsaspect:

- Er wordt in de nieuwbouw een gemeenschappelijke fietsenberging voor 4 fietsen voorzien, zodat het niet langer vereist is dat in 4 woonentiteiten de inkomhal als fietsenberging gebruikt moet worden. De garage van Weverboslaan 48 blijft behouden als gemeenschappelijke fietsenberging voor 12 fietsen.

Tegen de linkerzijgevel van deze garage, net achter de nieuw te plaatsen toegangsdeur, wordt een extra ruimte aangebouwd van 2,50 m bij 4 m groot waarin 2 buitenmaatse fietsen kunnen gestald worden.

De betrokken voorwaarde hieromtrent kan dus geschrapt worden.

- Er worden geen autoparkeerplaatsen meer voorzien in de voortuinstrook, die hierdoor een uitgesproken groen karakter verkrijgt.

- Het aantal autostelplaatsen blijft op 3 behouden: er komen 2 parkeerplaatsen net voor de garage (nieuwe fietsenbergplaats) en 1 parkeerplaats net naast de brandtrap.

Deze parkeerplaatsen worden grotendeels voorzien op de bestaande te behouden verharding, er dient enkel 23,19 m² bijkomende verharding aangelegd. Het gaat om waterdoorlatend materiaal dat bovendien in groenstroken op eigen terrein kan afwateren en infiltreren indien nodig.

Deze extra verharding bestaat deels uit een pad naar de fietsenberging, zodat er naast de parkeerplaatsen een pad van 1,20 m breed vrij blijft als toegang naar de fietsenberging.

- Deze extra verharding (23,19 m²) wordt ruimschoots gecompenseerd doordat in PIV3 de 2 parkeerplaatsen met bijhorende manoeuvreerruimte in de voortuinstrook niet mag uitgevoerd worden én doordat de bestaande oprit vooraan op het perceel gewijzigd wordt naar een karrenspoor.

In totaliteit resulteert dit in een besparing van ca. 23 m² verharding t.o.v. PIV2.

- Het parkeren geschiedt dus grotendeels op de bestaande verharding en op ruime afstand van de omliggende percelen, zodat er geen hinder voor omwonenden te verwachten is. De verharding blijft compact, er dient geen waardevol groen verwijderd te worden voor de verharding.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag (PIV3) niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening is.

2.13 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025002406 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025002406 ingediend door Moerman, Misplon, Misplon, De Wilde, Misplon, Delannoy en Briers-Misplon wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 juli 2025 met kenmerk 073354- 005/PJ/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FLUVIUS (advies van 11/07/2025, met kenmerk 5000104358) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22/07/2025, met kenmerk AD-25-698) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 15/07/2025, met kenmerk JMS653956) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 02/07/2025) moeten strikt nageleefd worden.

Cohousing

Voorliggend project wordt vergund als cohousingproject.

De volgende elementen moeten minimum gemeenschappelijk gehouden worden: de tuinzone, de gemeenschappelijke delen in het nieuwbouwwolume, de gezamenlijke oprit met 3 parkeerplaatsen en de gemeenschappelijke fietsenberging in de achtertuin.

Aanleg compensatiezone

De uitgravingen voor aanleg compensatiezone overstroming mogen niet uitgevoerd worden onder de kruin van de te behouden bomen.

De compensatiezone moet verschoven worden tot net voorbij de kruin.

De tuin is voldoende groot om de zone te verschuiven.

Fietsenberging

De fietsen in beide gemeenschappelijke fietsenbergingen (4 plaatsen in de nieuwbouw en 12 plaatsen in de garage) moeten gestald worden met een hoog-laag systeem.

Groendak

Het groendak moet een buffervolume van 50 l/m² hebben.

Het groendak kan aangesloten worden op de hemelwaterput maar dan moeten de nodige filters voorzien worden om het pompsysteem (hergebruik) en het sanitair te beschermen.

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.

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.

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 = inwonerequivalent)

* +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 rioleringssysteem 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.

Openbaar domein: sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgedroogd. 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.

Openbaar domein: oprit

Voor het volledige project is één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein toegestaan, dit is de bestaande oprit aan huisnummer 48. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld via het aanplanten van een haag). Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De oprit voor huisnummer 50 is te verwijderen.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid 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 wegenaanleg;

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

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysische 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 Kerckhovelaan 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 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 Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter