



2026_CBS_06072 OMV_2025156081 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verticaal splitsen van een rijwoning in 2 rijwoningen en het bouwen van een fietsenstalling - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De Vair NV met als contactadres Provenierstersstraat 17, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025156081) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verticaal splitsen van een rijwoning in 2 rijwoningen en het bouwen van een fietsenstalling
- Adres: Groendreef 45 en 48, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 493T2, 493V2 en 493C3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 mei 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen en op te splitsen woning bevindt zich op de hoek van de Groendreef en de Beukelaarstraat in de Brugse Poort. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2,5 bouwlagen en een hellend dak). Verderop in de Groendreef is de rijwoning met huisnummer 48 gelegen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (3 bouwlagen en een hellend dak) met een tuinzone.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

De woning met huisnummer 45 is samen met de Groendreef nummers 46, 47 en 48 vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Eenheidsbebouwing hoek- en rijhuizen' (met ID 133625) en worden er als volgt beschreven:

"Eenheidsbebouwing met hoek- en rijhuizen van twee en een halve bouwlagen en drie (nummer 48) bouwlagen, daterend uit derde kwart 19de eeuw, nummer 45 van 1872, nummer 48 deel uitmakend van een groter geheel van 1874. Bepleisterde lijstgevel met getoogde muuropeningen en vierkante vensters in de halve verdieping. Imitatiebanden uitstralend boven vensters en deuren onder puilijst. Bovenvensters in geriemde omlijsting, nummers 45-47 op bel-etage met sluitsteen, nummer 48 met sluitsteen en op hoofdverdieping met oren. Balkons voor het bel-etagevenster van de afgekante hoektravee en de middentravee van nummer 48".

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het verticaal opsplitsen en het intern verbouwen van het hoekpand samen met het 'poortgebouw' tot 2 grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast wordt een fietsenberging opgericht achteraan de tuinzone van het pand met adres Groendreef 48.

VERTICALE OPDELING

Het hoekpand en het poortgebouw vormen een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van ca. 388m² en een tuinzone van ca. 90m². De eengezinswoning is ingericht met 6 slaapkamers. Het poortgebouw is niet intern verbonden met de woning en ook beide tuinen zijn van elkaar gescheiden. Het poortgebouw geeft toegang tot een berging op het gelijkvloers en een zolder op de bovenliggende verdiepingen. Achteraan het poortgebouw bevindt zich een gelijkvloerse aanbouw tegen de rechter perceelsgrens.

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt. Hierdoor wordt de gelijkvloerse bouwdiepte teruggetrokken tot 9,92m. Er wordt geen wijziging aan de scheidingsmuur met de rechter aanpalende (Groendreef 46) voorzien.

Verder worden er interne constructieve verbouwingswerken uitgevoerd om het hoekpand verticaal op te splitsen tot twee afzonderlijke eengezinswoningen. De bestaande voordeur en de bestaande poort blijven behouden. Elke toegang bedient afzonderlijk één van de twee wooneenheden zodat elke woning een eigen rechtstreekse toegang heeft. De nieuwe eengezinswoningen worden ingericht met op het gelijkvloers de leefruimten en keuken en met 4 slaapkamers op de verdiepingen. Verder is er in beide woningen een kelderverdiep en een zolderruimte onder het hellend dak aanwezig.

De eengezinswoningen worden elk voorzien van een private tuinzone met een oppervlakte van ca 27m² (nr. 45) en 41m² (nr. 45A).

De achtergevels van beide panden worden geïsoleerd en afgewerkt met crepi in een witte kleur.

FIETSENBERGING

Achteraan de tuinzone van het perceel met adres Groendreef 48 wordt een bijgebouw gesloopt en wordt een fietsenberging opgericht. De tuinzone horende bij de woning met huisnummer 48 wordt zo verkleind van ca. 66m² tot ca 40m².

Deze fietsenberging wordt toegankelijk gemaakt via de straat. In de muur langs de Beukelaarstraat wordt een deuropening gemaakt met een breedte van 1,10m. Het pad is minimaal 1,20m breed.

Het nieuwe toegangspad naar de fietsenberging (in waterdoorlatende grindverharding) loopt achter de tuinzones van de woningen 45-47 in de Groendreef. De tuinzones van deze woningen, van Groendreef 48 en van de aanpalende woning in de Beukelaarstraat, worden via een deur in de tuinmuren toegankelijk gemaakt via het pad.

De fietsenberging wordt tegen de hoge gemene muur met de rechter aanpalenden opgericht. De berging heeft een breedte en een lengte van 6,0m², een kroonlijsthoogte van 3,0m en wordt afgewerkt met verticaal geplaatste houten latten. De fietsenberging heeft een oppervlakte van 33,6m² en biedt plaats voor 16 fietsen en 2 buitenmaatse fietsen.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 28/05/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 3 rijwoningen, het bouwen van 3 rijwoningen en het rooien van een boom. (OMV_2024154621)
- Op 12/06/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van de verbouwing van een rijwoning. (OMV_2025028093)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 15 juni 2026 onder ref. omv-2025156081-Behandeling in eerste aanleg-001:
zie adviesdocument

*De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Groendreef 45(A) in Gent (44816K0493/00C003, 44816K0493/00V002, 44816K0493/00T002) een volledig gunstig advies.
De aanvraag betreft het verbouwen van 2 rijwoningen en het bouwen van een fietsenstalling.
Het projectgebied is gelegen langs de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) en ligt in het*

afstroomgebied van de Leiarm (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

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

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

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

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

2. Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte van de fietsenstalling bedraagt 36m² ;
- De horizontale dakoppervlakte van de woningen Groendreef 45, 45A en 46 evenals de 3 woningen Beukelaarstraat bedraagt in totaal 364,88m² ;
- Er is verder geen bijkomende in te rekenen verharding;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in 6 hemelwaterputten met een volume van telkens 5000 liter en dus in totaal 30000 liter en hergebruik met overloop naar een infiltratievoorziening (gemeenschappelijke wadi);
- De dakoppervlakte van iedere woning is telkens kleiner dan 80m² waardoor 6 putten van telkens 5000 liter volstaan.
- Deze wadi komt op het achterliggend perceel en is berekend volgens de geprojecteerde oppervlakte van de 3 rijgebouwen en het bouwen van 3 rijwoningen in de Beukelaarstraat evenals de nieuwe oppervlakte van de fietsenstalling.
- Het hemelwater wordt herbruikt voor de toiletspoeling , de wasmachine en onderhoud gebouwen (dienstkranen);
- De totale verharde oppervlakte bedraagt 400,88m². Na in mindering brengen van 6 keer 30m² dient voor 220,88m² een infiltratievoorziening te worden voorzien wat overeenstemt met 7289,04 liter en 17,6704m². Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd met een volume van 7590 liter en een infiltratieoppervlakte van 25,3m² waardoor het nodige volume en infiltratieoppervlakte gehaald wordt. De grootte van de infiltratievoorziening is berekend op alle erop in te rekenen verharding.

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

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

Het project is niet gelegen in overstromingsgebied volgens de fluviale kaarten waardoor er geen effect op fluviaal overstromingsregime verwacht wordt.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een volgens hemelwaterformulier 6 hemelwaterputten van telkens 5000 liter aanwezig zijn en effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. Volgens het hemelwaterformulier zal een infiltratievoorziening van 7590 liter en een infiltratieoppervlakte van 25,3m² voorzien worden terwijl er minimaal 7289,04 liter en 17,6704m² nodig is, wanneer naast Groendreef 45, 45A, 46 ook de 3 vergunde woningen in de Beukelaarstraat en de fietsenstalling worden ingerekend. Indien deze volumes en oppervlaktes ook effectief voorzien worden is er voldaan aan de gewestelijke verordening hemelwater.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvolle nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Er wordt geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Besluit

Het project voldoet aan het standstilbeginsel. Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 11 juni 2026 onder ref. JMS 633286:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via www.proximus.be/bouwen of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan. - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werf.a1@proximus.com.*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten.

Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800.

Meer informatie voor bouwpromotors vindt u op www.proximus.be/bouwen.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 8 juni 2026 onder ref. AD-26-551:

Drinkwater

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning omvat het verbouwen van 2 rijwoningen en bouwen van een fietsenstalling.

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Wij hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het verbouwen van deze twee rijwoningen alsook het bouwen van een fietsenstalling.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Farys – Netinfra Z behandelt enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000m²);*
- *bouwdossiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegenis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegenis en gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;*

- verkavelingsdossiers met meer dan één bijkomende wooneenheid gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad/gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt, advies verleend worden.

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 juni 2026 onder ref. 5000129610:
Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

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

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

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

5/ Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 19 mei 2026:

Aansluitbaar Wyre:

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ; Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
 - niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
 - gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
 - niet gelegen in een signaalgebied.
- Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd worden. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Gegevens relevant voor de watertoets:

- *De horizontale dakoppervlakte van de fietsenstalling bedraagt 36m²;*
- *De horizontale dakoppervlakte van de woningen Groendreef 45, 45A en 46 evenals de 3 woningen Beukelaarstraat bedraagt in totaal 364,88m²;*
- *Er is verder geen bijkomende in te rekenen verharding.*

Het hemelwater zal worden opgevangen in 6 hemelwaterputten met een volume van telkens 5000 liter en dus in totaal 30000 liter en hergebruik met overloop naar een infiltratievoorziening (gemeenschappelijke wadi). De dakoppervlakte van iedere woning is telkens kleiner dan 80m² waardoor 6 putten van telkens 5000 liter volstaan. Het hemelwater wordt herbruikt voor de toiletspoeling, de wasmachine en onderhoud gebouwen (dienstkranen).

De wadi komt op het achterliggend perceel en is berekend volgens de geprojecteerde oppervlakte van de 3 rijgebouwen en het bouwen van 3 rijwoningen in de Beukelaarstraat evenals de nieuwe oppervlakte van de fietsenstalling. De totale verharde oppervlakte bedraagt 400,88m². Na in mindering brengen van 6 keer 30m² dient voor 220,88m² een infiltratievoorziening te worden voorzien wat overeenstemt met 7289,04 liter en 17,6704m². Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd met een volume van 7590 liter en een infiltratieoppervlakte van 25,3m² waardoor het nodige volume en infiltratieoppervlakte gehaald wordt. De grootte van de infiltratievoorziening is berekend op alle erop in te rekenen verharding.

Gewijzigd overstromingsregime

Het project is niet gelegen in overstromingsgebied volgens de fluviale kaarten waardoor er geen effect op fluviaal overstromingsregime verwacht wordt.

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een volgens hemelwaterformulier 6 hemelwaterputten van telkens 5000 liter aanwezig zijn en effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. Volgens het hemelwaterformulier zal een infiltratievoorziening van 7590 liter en een infiltratieoppervlakte

van 25,3m² voorzien worden terwijl er minimaal 7289,04 liter en 17,6704m² nodig is, wanneer naast Groendreef 45, 45A, 46 ook de 3 vergunde woningen in de Beukelaarstraat en de fietsenstalling worden ingerekend. Indien deze volumes en oppervlaktes ook effectief voorzien worden is er voldaan aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvolle nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Er wordt geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedafweging

De inventaris vermeldt de historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard. Het buitenschrijnwerk werd deels vervangen en de oorspronkelijke kroonlijst van nr. 47 bleef niet behouden;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;

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

Er werd op 29/08/2017 en op 13/06/2023 een bezoek gebracht aan de woningen. De panden zijn vrijwel authentiek behouden. De volumetrie, het straatbeeld, de dragende structuur (wanden, vloeren en kapconstructie), het grondplan, de ruimtelijkheid en de vaste interieurelementen dewelke nog dateren uit de oorspronkelijke bouwfase (waaronder stucwerkplafonds, schouwlichamen en schouwmantels, trappenpartij, etc.), bleven in grote mate bewaard.

Wat betreft het gevelbeeld, de volumetrie en de gevelmaterialisatie vormen de panden nr.45-46-47-48 een sterke eenheidsbebouwing van eengezinswoningen, dewelke authentiek bewaard zijn gebleven. Het geheel van de panden draagt erfgoedwaarde in zich als zijnde een representatief bewaard gebleven ensemble van laat 19^{de}-eeuwse panden. Er wordt gesteld dat de panden in hun bestaande voorkomen en materialisatie in de toekomst dienen behouden te blijven en waar nodig hersteld te worden naar oorspronkelijk model.

In het voorliggende ontwerp werd in verregaande mate rekening gehouden met de erfgoedwaarden van het pand. Het behoud van de volwaardige dragende structuur van het gebouw vormt het uitgangspunt voor het hoofdvolume. De originele trap en traphal blijven behouden en maken integraal deel uit van de ruimtelijke organisatie, waardoor de erfgoedwaarde die vervat zit in de historische circulatie en ruimtelijkheid gevrijwaard blijft. Ook de bestaande ruimte-indeling wordt met respect benaderd en slechts beperkt aangepast waar dit functioneel noodzakelijk is. Hierdoor blijft de leesbaarheid van het historische pand behouden en wordt de samenhang tussen de verschillende bouwlagen en ruimtes versterkt. De gekozen ingrepen sluiten aan bij de draagkracht van het gebouw en tasten de karakteristieke structuur niet aan.

Verder wordt vastgesteld dat waardevolle, vaste interieurelementen zoals schouwen en lijstplafonds maximaal behouden blijven. Dit draagt bij aan het behoud van de historische interieurafwerking en versterkt de belevingswaarde van het pand. Eventuele ingrepen zijn beperkt, doordacht en ondergeschikt aan de erfgoedwaarden.

Het ontwerp slaagt erin een evenwicht te vinden tussen het gewenste bouwprogramma en het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden. Het project getuigt van een grote aandacht voor de historische draagstructuur, de ruimtelijke kwaliteit en de waardevolle interieurkenmerken van het pand.

Verticale opdeling

In huidige aanvraag wordt de aanwezige eengezinswoning opgesplitst in 2 afzonderlijke eengezinswoningen. Er is hier geen sprake van een te beschermen eengezinswoning en na het opsplitsen van de nu bestaande ruime eengezinswoning met naastliggend poortgebouw ontstaan er 2 compactere maar nog steeds kwalitatieve eengezinswoningen. In de tuinzone wordt een gelijkvloerse aanbouw tegen de gemene muur met de rechter aanpalende (Groendreef 46) gesloopt zonder wijzigingen aan de scheidingsmuur. Er worden verder geen wijzigingen aan het bestaande volume voorzien waardoor er geen negatieve impact zal ontstaan op de omgeving. Er wordt bij elke eengezinswoning een kwalitatieve buitenruimte voorzien. Het opsplitsen in 2 afzonderlijke eengezinswoning kan positief beoordeeld worden.

Fietsenberging

De fietsenberging is ruim en biedt plaats voor 18 fietsen, waaronder 2 buitenmaatse fietsen. De gevels van de berging worden kwalitatief afgewerkt.

De fietsenberging is toegankelijk via een nieuw pad dat voldoende breed is en bijgevolg maakt dat het vlot gebruikt kan worden. Het pad maakt het bijkomend mogelijk om de tuinzones van de aanpalende woningen langs de achterzijde te bereiken, hetgeen een meerwaarde betekent voor de woningen.

Het volume wordt tegen de bestaande hoge gemene muren met de rechter aanpalenden geplaatst. Er wordt verder een nieuwe afscheiding voorzien langs de aangepaste achterste perceelsgrens van Groendreef 48, met een hoogte van 3,0m. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

De tuinzone van de woning met adres Groendreef 48 verkleint, maar blijft voldoende groot (ca 40m²) als buitenruimte bij de eengezinswoning.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025156081_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verticaal splitsen van een rijwoning in 2 rijwoningen en het bouwen van een fietsenstalling aan De Vair nv (O.N.:0421590902) gelegen te Groendreef 45 en 48, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- De voorschriften uit het advies van Proximus, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 juni 2026 met kenmerk JMS 633286).
- De voorschriften uit het advies van Farys, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 juni 2026 met kenmerk AD-26-551).
- De voorschriften uit het advies van Fluvius, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 juni 2026 met kenmerk 5000129610).

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20cm buiten het voorvlak van de fundering van de

voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septicische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/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, zijn de RWA-leidingen naar de straat 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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein:

Opritten:

Beide opritten zullen verwijderd worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit in de Groendreef en de oprit in de Beukelaarstraat op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de

Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

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

2026_CBS_06072 - OMV_2025156081 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verticaal splitsen van een rijwoning in 2 rijwoningen en het bouwen van een fietsenstalling - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025156081

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Groendreef 45-45A_G_N_10_fietsenstalling voorgevel NT.pdf	+i2x65QMlllj6xYtEqy1hg==
BA_Groendreef 45-45A_D_N_01_detailtekeningen.pdf	pikomg6DXDyobj+KkMrM7A==
BA_Groendreef 45-45A_G_B_01_voorgevel BT.pdf	9fo1FXVxNT2w3H3qWZCtJw==
BA_Groendreef 45-45A_G_B_02_achtergevel BT.pdf	Eue1zoPa7ehmEXqvvxM8GA==
BA_Groendreef 45-45A_G_B_03_zijgevel links BT.pdf	JuvLPL+SuRuUAxnOsxyfnw==
BA_Groendreef 45-45A_G_N_07_voorgevel NT.pdf	ZfR2wc6FHd7+xG5ZniwbRw==
BA_Groendreef 45-45A_G_N_08_achtergevel NT.pdf	l1pfVJEQj1jKDmd7tB6CaQ==
BA_Groendreef 45-45A_G_N_09_achtergevel NT.pdf	u6b/45s9aWGIWQs7HG/UeA==
BA_Groendreef 45-45A_G_N_11_fietsenstalling achtergevel NT.pdf	kWRVxXK1RvoSOCypqdyksQ==
BA_Groendreef 45-45A_G_N_12_fietsenstalling zijgevel links NT.pdf	nGsrJoXTAHJv1logH8UpTA==
BA_Groendreef 45-45A_G_N_13_fietsenstalling zijgevel rechts NT.pdf	kTG4FyYkYkFVXVj3nKsr6g==
BA_Groendreef 45-45A_G_V_04_voorgevel VT.pdf	HnskoNPzicRyhX0wFFhrfA==
BA_Groendreef 45-45A_G_V_05_achtergevel VT.pdf	K3TJliOn8W931X2omc9NnA==
BA_Groendreef 45-45A_G_V_06_zijgevel links VT.pdf	jQM64l2qHbTu09xk5j+OYw==

BA_Groendreef 45-45A_I_B_01_inplantingsplan bestaand.pdf	yi21tbKmetYZNgHStCUt8Q==
BA_Groendreef 45-45A_I_N_03_inplantingsplan nieuw.pdf	3L5MD6TPL7tjpeV+jxbA6Q==
BA_Groendreef 45-45A_I_V_02_inplantingsplan vergund.pdf	1gDGD1TMRR6COLdYRwDEdw==
BA_Groendreef 45-45A_L_N_01_legende.pdf	JZiRdtIOqZVLhDiMgf9VJg==
BA_Groendreef 45-45A_P_B_01_kelderplan BT.pdf	DFguYvz0DXm5YZ+ud/bnPQ==
BA_Groendreef 45-45A_P_B_02_grondplan BT.pdf	h+IB7darDWWi3z+5X65uUg==
BA_Groendreef 45-45A_P_B_03_verdieping 1 BT.pdf	7w/6ZwTgMAeYUX1GOGh7PQ==
BA_Groendreef 45-45A_P_B_04_verdieping 2 BT.pdf	YMAKDuTcgk4CxEzopcBUMg==
BA_Groendreef 45-45A_P_B_05_zolderverdieping BT.pdf	k16+L0mfaKR3hI35c1+VBA==
BA_Groendreef 45-45A_P_N_11_kelderplan NT.pdf	2iA3rNdTMKN3gBh3ThLcOg==
BA_Groendreef 45-45A_P_N_12_grondplan NT.pdf	qkgswRn4uLKvz/DdRtI5Fw==
BA_Groendreef 45-45A_P_N_13_verdieping 1 NT.pdf	kTWCEqZE3DY24a7QnAK23Q==
BA_Groendreef 45-45A_P_N_14_verdieping 2 NT.pdf	iDyLINvJrHicL30eYFMt3w==
BA_Groendreef 45-45A_P_N_15_zolderverdieping NT.pdf	D+dDdTLsuodlawJFR6QfRw==
BA_Groendreef 45-45A_P_V_06_kelderplan VT.pdf	tiL5CfpTc1ots26JBixDig==
BA_Groendreef 45-45A_P_V_07_grondplan VT.pdf	VDTAV4VVijPgXoXS1Vki4w==
BA_Groendreef 45-45A_P_V_08_verdieping 1 VT.pdf	xfYQomO6NTRjv3x77aRvEA==

BA_Groendreef 45- 45A_P_V_09_verdieping 2 VT.pdf	Vph4usl0AwAx4u30l629tw==
BA_Groendreef 45- 45A_P_V_10_zolderverdieping VT.pdf	EmtdOgdlyCZ1XKLfhpZOQ==
BA_Groendreef 45- 45A_S_B_01_doorsnede 1 BT.pdf	sRa6wpo3CP4Gfh+TeLK8MQ==
BA_Groendreef 45- 45A_S_B_02_doorsnede 2 BT.pdf	cUj+noVgZP/S6tYYhEpQKg==
BA_Groendreef 45- 45A_S_N_05_doorsnede 1 NT.pdf	cDa5ufvygKov7+9p/5ldSQ==
BA_Groendreef 45- 45A_S_N_06_doorsnede 2 NT.pdf	ZMn0pTNPlinMPIDkcEgfdA==
BA_Groendreef 45- 45A_S_N_07_fietsenstalling doorsnede 3 NT.pdf	LrnRyFj+7pWi9O/oau6kw==
BA_Groendreef 45- 45A_S_V_03_doorsnede 1 VT.pdf	Nmy1XT1BOu0sVmC6eN17HA==
BA_Groendreef 45- 45A_S_V_04_doorsnede 2 VT.pdf	+2EOcAky1oZpsfxBBKr/cA==
BA_Groendreef 45- 45A_T_B_01_terreinprofiel bestand.pdf	WmrOOxF5Tb8JWNz+agCxRw==
BA_Groendreef 45- 45A_T_B_02_terreinprofiel vergund.pdf	YHtTOVPiDjFkGCj9rHGZJA==
BA_Groendreef 45- 45A_T_N_03_terreinprofiel nieuw.pdf	qJD66RtRUQMgeYCjFNU+Uw==