



---

**2024\_CBS\_08016 OMV\_2024058403 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding op een woonerf - zonder openbaar onderzoek - Boskeetstraat, 9031 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 augustus 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Matthias Hemelsoet met als contactadres Boskeetstraat 6, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024058403) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van verharding op een woonerf
- Adres: Boskeetstraat 2-8A, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nrs. 803E, 803D, 804X, 804Z, 804Y, 805E en 1543A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
13 augustus 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betref het regulariseren van verharding op een woonerf. Tegenover de vergunde toestand werd een extra parking aangelegd voor 10 wagens ter hoogte van de rooilijn ongeveer in het midden van de breedte van het gehele terrein. Dit betreft een verharding van 208 m<sup>2</sup>.

Deze parking wensen ze in de nieuwe toestand opnieuw aan te leggen in grasdallen op dezelfde locatie. Er worden in de nieuwe toestand 9 parkeerplaatsen voorzien. Deze parking bevindt zich aan de rechterkant van de oprit. Aan de linkerkant van de oprit wordt een open fietsenstalling voorzien voor 9 fietsen.

De volledige site van de panden Boskeetstraat 2 tot en met 8-8A is gelegen binnen het landschapatlasrelict en onroerenderfgoedrichtplan 'Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse bossen en Slindonk'. De site is gelegen binnen het erfgoedlandschap 'De Campagne'.

De panden Boskeetstraat 6 en 8-8A zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132627) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

*'Hoeve met losse bestanddelen, gelegen op een met gras begroeid en beboomd erf afgesloten door een groot ijzeren inrijhek aan dito pijlers met pijnappelbekroning rechts opzij, en een gelijkaardig voetgangershekje in de as van de voordeur van het woonhuis.*

*Het hoevetype met losse bestanddelen is kenmerkend voor de streek, namelijk met een afzonderlijk naar het zuiden of naar de straat gericht boerenhuis van één bouwlaag hoog onder een pannenzadeldak, en een of meerdere bedrijfsgebouwen met schuur en stallen. Het boerenerf wordt aan de straatkant meestal afgesloten door een haag en een ijzeren hek. De eenvoudige boerenhuizen uit het eind van de 19de en begin 20ste eeuw hebben meestal een onbeschilderd bakstenen parement.*

*De hoevegebouwen, woonhuis en bedrijfsgebouw, worden geregistreerd in het kadaster in 1897 als nieuwe constructie ter vervanging van twee gekoppelde woningen en een landgebouw. In 1931 wordt nog een dienstgebouw geregistreerd tussen de woning en de schuur, dicht bij de westelijke perceelgrens. De schuur werd recenter nog uitgebreid aan de achterzijde.*

*Het vrijstaande boerenhuis is met de voorgevel gericht naar de straat (ten zuiden). Eenvoudig bakstenen boerenhuis van vier traveeën en één bouwlaag onder een rood pannenzadeldak (nok parallel aan de straat). Onbeschilderde bruine bakstenen voorgevel voorzien van getoogde muuropeningen met lichtkleurige strekse latei, vensters op hardstenen lekdrempel met persiennes en behouden luikduimen, vernieuwde deur in de derde travee. De lijstgevel wordt afgelijnd door een decoratief baksteenfries op bloktand en dubbele overhoekse tandlijst onder de houten kroonlijst. Twee getoogde vensters en één rondbogig zoldervenster in de westelijke verankerde zijpuntegevel, één getoogd venster in de oostelijke zijgeveltop.*

*Ten noorden, achter het woonhuis, werd gelijktijdig met het woonhuis een dwarsschuur met stallen opgetrokken. De verankerde baksteenbouw telt acht traveeën onder pannenzadeldak (nok parallel aan de straat), en vertoont evenals het woonhuis een aflijnende tandlijst als gevelbeëindiging. De dwarsschuur is voorzien van een getoogde poort in de tweede travee en zesde travee, een rechthoekige doorritpoort in de vierde travee en voorts lage getoogde staldeuren. In derde travee zijn twee rijen luchtgaten voorzien.'*

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Bouwmisdrijf

Volgende overtredingen werden vastgesteld:

In de voortuinzone is er overmatig verhard door:

- tegen de linker perceelsgrens verharding aan te leggen (ca. 200 m<sup>2</sup>) voor het parkeren van voertuigen.
- grindverharding aan te leggen (ca. 30 m<sup>2</sup>), rechts van de knechtenwoning ter hoogte van de polyvalente ruimte, voor het parkeren van auto's.

Er werd een aanmaning verstuurd om tegen uiterlijk 16 februari 2024 de verhardingen in de voortuinzone te verwijderen.

### Omgevingsvergunningen

- Op 29/03/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hoeve met erfgoedkwaliteiten (OMV\_2018001155).
- Op 08/08/2024 werd een vergunning afgeleverd voor het toevoegen van een dakuitbouw in het achterste dakvlak van de schuurwoning (OMV\_2024084760).

### Verkavelingsvergunningen

- Op 24/05/1995 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling (1993 DR 354/00).
- Op 13/12/2007 werd een weigering afgeleverd voor nieuwe verkaveling (2007 DR 456/00/W).
- Op 28/04/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hoeve tot woonerf met 3 woningen (2016/05017).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- Geen tijdig advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek**. De adviesvraag is verstuurd op 1 juli 2024. Op 12 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

- **Ongunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 2 augustus 2024 onder ref. 4.002/44021/32.4:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag ontvangen op 02/07/2024.

## **A. SAMENVATTING**

Met toepassing van artikel 35, §3, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, **adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed de aangevraagde handelingen ongunstig.** Dit advies heeft de rechtsgevolgen zoals vermeld in artikel 4.3.3 en 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

## **B. ADVIES**

### 1. Juridische context

Artikel 4.3.1, §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beoordelingsbeginselen bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen binnen de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens artikel 35, §3 en artikel 36, tweede lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

### **a. Beschermde erfgoedwaarden en -kenmerken:**

Het erfgoedlandschap werd opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) VINDERHOUTSE BOSSEN: LEEUWENHOF - DE CAMPAGNE wegens volgende waarden en kenmerken:

#### WAARDEN:

- Ruimtelijk-structurerende waarde
- Esthetische waarde
- Historische waarde
- Natuur-wetenschappelijke waarde

#### KENMERKEN:

##### 2° bulkengebied:

- a) vrij vlak gebied met intermediaire topografische positie tussen de kouters en meersen;
- b) gesloten landschap, gekenmerkt door knotwilgenrijen en houtkanten langs blok- en strookvormige percelen waarop gras- of akkerland voorkomt;
- c) fijnmazig netwerk van sloten en grachten langs perceelranden en wegen zorgen voor afwatering naar waterlopen;
- d) langs waterlopen komen historisch permanente graslanden voor;
- e) hoge dichtheid aan archeologische sites ten noorden van de steilrand van de Oude Kalevallei;
- f) lage bebouwingsdichtheid, met aanwezigheid van landelijk bouwkundig erfgoed:
  - 1) ...
  - 2) Boskeetstraat 6 (Gent 27e afd., sectie A, perceel 803 E). Hoeve.
  - 3) Boskeetstraat 6 (Gent 27e afd., sectie A, perceel 802 C). Hoeve.
  - 4) ...

Volgend voorschrift van het RUP vertaalt de landschapswaarden en –kenmerken:

Erfgoedlandschap (overdruk)

*Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de zone. Alle handelingen zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingszone zijn toegelaten voor zover de waarden of de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang komen. De zones met deze overdruk zijn een erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet. Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van deze ankerplaats behouden worden. Dit betekent concreet dat de typische landschapskenmerken van de ankerplaats moeten behouden worden. Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.*

...

**b. Zorgplicht voor erfgoedlandschappen:**

*Artikel 6.5.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bepaalt dat iedereen die werken en handelingen verricht of daarvoor de opdracht verleent zoveel mogelijk zorg moet in acht nemen voor de erfgoedwaarden van het erfgoedlandschap. Een administratieve overheid mag geen werkzaamheden en handelingen ondernemen, noch toestemming of een vergunning verlenen voor een activiteit die een erfgoedlandschap geheel of gedeeltelijk kan vernietigen of een betekenisvolle schade kan veroorzaken aan de erfgoedwaarden ervan (art. 6.5.3).*

**2. Beoordeling**

*De aangevraagde werken zijn strijdig met de voorschriften uit het RUP omwille van de volgende redenen:*

*De aanvraag betreft een regularisatie van het aanleggen van een parking bij een horecazaak.*

*De huidige inplanting van de parking, namelijk vlak naast een toegang tot het erf, centraal aan de straat zijde, heeft een sterk negatieve impact op de beleving van de historische hoeves.*

*De parking op die locatie fragmenteert de huisweides, die deel uitmaken van het historische erf bij de hoeves en is ook aangelegd in grind, wat het groene karakter van deze huisweides aantast. Een andere locatie en inplanting voor de parking lijkt mogelijk op het erf die minder impact heeft op de erfgoedwaarden en belevingswaarde van het erfgoedlandschap. De aanvraag motiveert onvoldoende waarom hier niet van afgeweken kan worden.*

**ONGUNSTIG**

*De aangevraagde werken zijn in strijd met de voorschriften uit het RUP VINDERHOUTSE BOSSEN: LEEUWENHOF - DE CAMPAGNE en onwenselijk in het licht van de zorgplicht bepaald in artikel 6.5.2 van het Onroerenderfgoeddecreet. Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert deze aanvraag ongunstig.*

*Het agentschap kan haar advies herzien als het dossier een aanpassing krijgt voor de volgende aspecten:*

*U verwijdert de verharding van de huidige parking en herstelt de huisweide naar oorspronkelijke toestand. In overleg kan bekeken worden welke locatie, inplanting en vormgeving mogelijk is voor een parking zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden.*

*De aanvrager kan hiervoor contact opnemen met de erfgoedconsulent via de bovenstaande contactgegevens.*

*Het bevoegde bestuur dient gevolg gevend aan artikel 62, tweede lid, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilziggende beslissing met een digitale zending te bezorgen aan de adviesinstanties, vermeld in artikel 35 en 37 van dat Besluit.*

**- Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 17 juli 2024 onder ref. AV/411/2024/00969:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert VOORWAARDELIJK GUNSTIG.*

*De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:*

*Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, moet deze worden geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie integraal advies op het Omgevingsloket).*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VINDERHOUTSE BOSSEN: LEEUWENHOF - DE CAMPAGNE' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 5 april 2012). De locatie is volgens dit RUP gelegen in erfgoedlandschap en zone voor landelijk wonen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften van het RUP 'Vinderhoutse bossen leeuwenhof – De Campagne'. De aanvraag wijkt af op het voorschrift van de overdruk erfgoedlandschap.

Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van deze ankerplaats behouden worden. Dit betekent concreet dat de typische landschapskenmerken van de ankerplaats moeten behouden worden. Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.

In de aanvraag wordt een verharde parking voorzien in de voortuin. De huidige inplanting van de parking, namelijk vlak naast een toegang tot het erf, centraal aan de straat zijde, heeft een sterk negatieve impact op de beleving van de historische hoeves. De parking op die locatie

fragmenteert de huisweides, die deel uitmaken van het historische erf bij de hoeves en is ook aangelegd in grind, wat het groene karakter van deze huisweides aantast.

Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom deze afwijking zou moeten worden toegestaan. Een andere locatie voor de parking die een beperkte impact heeft op de erfgoedwaarden en de belevingswaarde van het erfgoedlandschap moet bekeken worden.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking kan niet als een beperkte afwijking aanschouwd worden.

**De afwijking op het RUP 'Vinderhoutse bossen leeuwenhof – De Campagne' kan niet worden toegestaan.**

#### **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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op:

##### **Artikel 3.2 – beperken van verharding;**

Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. In de nieuwe toestand bekomt men voor het gehele terrein met de parking in de voortuin een terreinbezetting van 32%. Het voorzien van een parking in de voortuin uit kunstgras wordt ook aanzien als een verharde zone. In de aanvraag wordt geen voorstel gedaan tot het ontharden van andere niet noodzakelijke verharding om de terreinbezetting gelijk te houden aan de vergunde toestand.

##### ***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 Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek.

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).
- het gebied achteraan rechts van het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- het gebied achteraan rechts van het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- het gebied achteraan rechts van het perceel is 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. 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.

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

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

#### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. Op 12 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

#### ***Overstromingen***

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

## **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

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

## **7. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure. Uit voorgaande uiteenzetting onder punt 4.1 bleek dat er toch een afwijking op de voorschriften in de aanvraag vervat zit. De aanvraag heeft de verkeerde procedure doorlopen waardoor een afwijking ook niet kan toegestaan worden.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de erfgoedwaarde van de gebouwen Boskeetstraat 6-8-8A.

Deze gebouwen hebben een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De huidige inplanting van de parking, namelijk vlak naast een toegang tot het erf, centraal aan de straat zijde, heeft een sterk negatieve impact op de beleving van de historische hoeves. De parking op die locatie fragmenteert de huisweides, die deel uitmaken van het historische erf bij de hoeves en is ook aangelegd in grind, wat het groene karakter van deze huisweides aantast.

Een andere locatie en inplanting voor de parking moet onderzocht worden op het erf die minder impact heeft op de erfgoedwaarden en belevingswaarde van het erfgoedlandschap.

De plannen vergunde toestand komen niet overeen met wat vergund is in dossier 2016/05017. Zo is er slechts één oprit vergund voor het linker gedeelte met een breedte van maximaal 4 m. In de bestaande toestand wordt de breedte van de oprit beperkt tot 3 m wat positief is.

Algemeen heeft het gehele terrein in de nieuwe toestand een bezettingsgraad van 32 %. Er wordt naar een zo laag mogelijke terreinbezetting gestreefd. Bij het herbekijken van de

plaatsing van de parking, is het aangewezen om de reeds bestaande verharding die geen dienst meer doet te verwijderen zodat de terreinbezetting niet verhoogd wordt op het terrein.

Op de betrokken percelen zijn waardevolle hoogstammige bomen aanwezig die maximaal dienen behouden te worden. Op de plannen wordt de stamomtrek niet opgenomen en is de werkelijke kroonprojectie niet altijd duidelijk. Om de impact van bodemverdichting en wortelschade ter hoogte van de hoogstammige bomen te beperken dienen verhardingen voorzien te worden buiten de kroonprojectie + 10% van de bomen.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig** wegens strijdig met het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vinderhoutse bossen: Leeuwenhof – De Campagne', strijdig met het algemeen bouwreglement, een ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

## **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.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding op een woonerf aan de heer Matthias Hemelsoet gelegen te Boskeetstraat 2-8A, 9031 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

van het decreet van 25 april 2014.

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

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

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

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

**Mededeling**

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

2024\_CBS\_08016 - OMV\_2024058403 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding op een woonerf - zonder openbaar onderzoek - Boskeetstraat, 9031 Gent - Weigering