



---

**2025\_CBS\_00083 OMV\_2024104988 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het omvormen van de bestaande berging naar een fietsen- en tuinberging - Groendreef, 9000 Gent - Ongunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.  
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

**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 geeft ongunstig advies**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Alain Durieux met als contactadres Gaston Gheldolflaan 9 bus 101, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024104988) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 juli 2024.

De aanvraag werd op 17 oktober 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 9 december 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 4 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het omvormen van de bestaande berging naar een fietsen- en tuinberging
- Adres: Groendreef 225 en 227, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 424L4 en 424T3

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 9 december 2024.

## **ADVIES**

---

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 17 oktober 2024 in eerste aanleg.

In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

- Beroepsindiener stelt dat er in dezelfde straat als deze van voorliggende aanvraag meerdere woningen met dergelijke smalle gevelbreedte aanwezig zijn.
- Beroepsindiener stelt dat er in het algemeen bouwreglement van de Stad geen minimum op gevelbreedte is opgenomen.
- Beroepsindiener stelt dat er 4 woningen dienen ontwikkeld te worden op voorliggend perceel wegens een groot woningtekort in de Stad en dat dit woningtekort moet blijken uit een eigen studie van de Stad.
- Beroepsindiener stelt dat voorliggende woningen wel kwalitatief worden ingericht.

Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

De middeleeuwse en postindustriële stadskern vertoont inderdaad ook nog historische kleine, smalle woonentiteiten (arbeidershuizen, beluikhuisjes, fabriekshuisjes,...) maar dit kan bezwaarlijk een argument zijn om nieuwe gezinswoningen te bouwen met een intrinsiek gebrek aan woonkwaliteit volgens de hedendaagse normen.

Daarenboven kan het algemeen bouwreglement van de Stad niet allesomvattend zijn, -o.a.- daarom wordt elke omgevingsvergunningsaanvraag ook beoordeeld op 'de goede ruimtelijke ordening' zoals decretaal voorzien. De conclusie van deze beoordeling op voorliggende projectsite is dat de potentiële woonkwaliteit enkel in 1 van de 4 nieuwe woningen -ruim-gerealiseerd wordt (gevelbreedte 8m46, private tuin 495,5m<sup>2</sup>) ten koste van de 3 andere woningen. Deze 3 woningen hebben door de zeer smalle en zeer diepe bebouwing een gebrek aan kwalitatieve private buitenruimte en beschikken over onvoldoende intrinsieke woonkwaliteit (dimensionering leefruimtes, bemeubelbaarheid, daglichttoetreding,..).

Deze woonkwaliteit kan op voorliggende projectsite wel gerealiseerd worden voor alle nieuwe woningen door:

-ofwel 1 woning minder te voorzien,

-ofwel worden de gevelbreedte en tuin van de meest linker woning beperkt.

Zo kunnen er 4 nieuwe woonentiteiten met elk een gevelbreedte van 5m12 en een private buitenruimte van minstens 50m<sup>2</sup>voorzien worden. Deze afmetingen bieden wel voldoende potentieel om voor elke nieuwe woning een minimum aan woonkwaliteit te realiseren.

## **CONCLUSIE**

---

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van 4 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het omvormen van de bestaande berging naar een fietsen- en tuinberging van de heer Alain Durieux, gelegen te Groendreef 225 en 227, 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_00083 - OMV\_2024104988 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het omvormen van de bestaande berging naar een fietsen- en tuinberging - Groendreef, 9000 Gent - Ongunstig advies