



2025_CBS_00950 OMV_2024154621 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 3 rijwoningen, het bouwen van 3 rijwoningen en het rooien van een boom - zonder openbaar onderzoek - Beukelaarstraat en Groendreef, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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 gedeeltelijk 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_2024154621) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van 3 rijwoningen, het bouwen van 3 rijwoningen en het rooien van een boom
- Adres: Beukelaarstraat , Groendreef 45, 45A en 46, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 493T2, 493V2 en 493A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
17 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het verticaal opsplitsen en het intern verbouwen van 2 inventarispanen in 3 woonentiteiten gelegen langs de Groendreef en het bouwen van 3 nieuwe rijwoningen op een braakliggend terrein gelegen aan de Beukelaarstraat in de wijk Brugse Poort- Rooigem.

1/ De 2 inventarispanen Groendreef 45 en 46 worden opgesplitst en verbouwd tot 3 woonentiteiten

Deze eengezinswoningen (2,5 bouwlagen en een hellend dak) zijn samen met Groendreef nrs.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"*.

De 2 huidige woningen op nrs. 45 en 46 worden verticaal opgesplitst in 3 woningen met elk 3 slaapkamers en elk een private buitenruimte met een respectievelijke oppervlakte van 27,42m²; 49,50m² en 22,47m².

Het linker pand, nr. 45, wordt samen met het centraal gelegen 'poortgebouw' -verticaal opgesplitst in 2 grondgebonden eengezinswoningen.

Het rechter pand, nr. 46, behoudt de footprint van zijn huidig hoofdgebouw. De gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt en omgevormd tot private buitenruimte voor deze woonentiteit. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt na verbouwing nog 9m60.

Intern worden beide panden grondig verbouwd met grote aanpassingen aan de bestaande structuur en kamergeleding. Hierbij worden ook vaste interieurelementen zoals schouwen, trappen en lijstplafonds verwijderd.

Aansluitend op het hoofdgebouw van de meest linkse woonentiteit (hoek Groendreef en Beukelaarstraat) wordt, thv de Beukelaarstraat, een nieuwe aanbouw gerealiseerd als fietsenbergplaats voor de 3 woonentiteiten. Deze aanbouw biedt ook een doorgang naar de private buitenruimte van deze meest linkse woonentiteit. Deze aanbouw heeft een breedte van 4m53 en een diepte van 2m93 tot 3m19.

Op het dak van de aanbouw wordt een terras voor de linker woonentiteit voorzien, verder afgewerkt met een groendak. Hiertoe wordt de voorgevel van de aanbouw als open structuur doorgetrokken t.e.m de 2^{de} bouwlaag. De kroonlijst van deze aanbouw bevindt zich zo op een hoogte van 6m78 tov het straatpeil.

2/ Het bouwen van 3 nieuwe rijwoningen langs de Beukelaarstraat

Het perceel gelegen t.h.v. de hoek van de Beukelaarstraat en de Groendreef heeft een oppervlak van 494,18m². Dit perceel wordt opgedeeld in 3 delen met een respectievelijke oppervlakte van 164,35m², 169,20m² en 149,57m². Het perceel wordt thv de rechter zijperceelsgrens ook verkleind met ca. 14m². Dit deel zal worden toegevoegd aan de percelen van de inventarispanen (deels nieuwe fietsberging, deels uitbreiding private buitenruimte). De voorbouwlijn van de 3 nieuwe rijwoningen wordt voorzien thv de rooilijn in de Beukelaarstraat. De woningen tellen elk 3 bouwlagen, afgewerkt met hellend dak (kroonlijst hoofdvolume: 8m80; nok:12m78).

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 14m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 8m70.

De 3 woningen hebben een respectievelijke breedte van 5m60; 5m50 en 5m75.

Omdat het hoofdgebouw van de meest linkse woning 2m verder reikt dan de linker aanpalende, wordt de linker scheidingsmuur plaatselijk opgehoogd met max. 5m68.

De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in een wit genuanceerde gevelsteen met PVC buitenschrijnwerk in antraciet grijs.

Elke woning telt 3 slaapkamers en heeft een private buitenruimte met een respectievelijke oppervlakte van 82,25m²; 79,5m² en 66,9m².

Elk van de woningen wordt als volgt ingericht:

-op het gelijkvloers: een fietsenberging, een inkomhal met traphal, een apart toilet, een berging en een leefruimte met open keuken.

-Op de 1^{ste} verdieping: een traphal, slaapkamer 1, een badkamer en een apart toilet. Er wordt thv de slaapkamer en de traphal een inpandig terras voorzien met een oppervlak van 3,87 tot 4,13m².

-Op de 2^{de} verdieping: een traphal, slaapkamers 2 en 3 en een badkamer.

3/ Het rooien van een boom

In het kader van voorliggende aanvraag wordt 1 hoogstammige boom (Robinia) gerooid.

4/ Het slopen van een muur tussen beide projecten

Tussen beide projecten (nieuwe woningen en inventarispanen) bevindt zich momenteel een scheidingsmuur. Om een deel van het perceel thv de rechter zijperceelsgrens van de nieuwe woningen af te staan aan de percelen van de inventarispanen (ca. 14m²) dient deze muur deels te worden gesloopt.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 22/06/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 14 autobergplaatsen. (1995/205)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 27 december 2024:

Onze referentie: JMS 633286

* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).

* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.

* 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 werven.a12@proximus.com.

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 of bij onze verkooppunten.

2/ Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 12 december 2024. Op 15 januari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 december 2024:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door N.V. De Vair werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

4/ Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 16 december 2024:

Ref.: 25174773

Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

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 worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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

De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd 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.

De percelen zijn momenteel deels bebouwd, deels braakliggend.

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.

Er wordt voor elke woonentiteit een hemelwaterput met een inhoud van 5000L voorzien. Dit voldoet aan de voorschriften van de hemelwaterverordening

Elke hemelwaterput moet echter uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er wordt voor het totale project een infiltratievoorziening met een inhoud van 6900L en een infiltratieoppervlak van 23m² voorzien.
Dit voldoet aan de voorschriften van de hemelwaterverordening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.
De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.
De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing:

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 natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De panden Groendreef 45-46-47-48 zijn vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. 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;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een midden-laet 19de-eeuwse burgerwoning;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
- Authentieke vaste interieurelementen.

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

De Dienst Monumentenzorg van de Stad kon op 29/08/2017 en op 13/06/2023 een bezoek brengen aan de woningen Groendreef 45 en 46. 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. Dit met uitzondering van enkele schouwlichamen en –mantels, dewelke in een recent verleden werden verwijderd. Het poortgedeelte is erg sober en niet (meer) voorzien van vaste interieurelementen. Ook was de oorspronkelijke vloerconstructie van de zolderverdieping reeds verdwenen. Een meer doorgedreven verbouwing van dit gebouwgedeelte is bijgevolg mogelijk. De achterbouw bij het hoofdvolume bleek van recentere datum te zijn en geen erfgoedwaarde in zich te dragen, waardoor sloop van de achterbouw aanvaardbaar zou kunnen zijn.

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 19de-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.

Bij het plaatsbezoek van nr. 45 werd door de Stad gevraagd de volwaardige dragende structuur van het pand te behouden met inbegrip van de ruimte-indeling en de resterende karakteristieke oorspronkelijke vaste interieurelementen, het uitgangspunt te vormen wat betreft het hoofdvolume.

Voorliggende aanvraag gaat daarentegen uit van een opsplitsing en verregaande aanpassing van de bestaande structuur waarbij de erfgoedwaarde gevat in de ruimtelijkheid en dragende structuren als de trap en traphal verloren gaat. Verder werd gevraagd het poortgedeelte in te zetten voor de nieuwe trappenhal gezien hier immers geen erfgoedwaarden aanwezig zijn. In de huidige aanvraag wordt de trap in een bestaand salon voorzien wat een negatieve impact heeft op de planindeling, ruimtelijke beleving en waardevolle interieurelementen. Verder is een verdergaand behoud van de waardevolle, vaste interieurelementen (schouwen, lijstplafonds) noodzakelijk. De schouwen op het gelijkvloers bij nr. 48 zijn zeer eenvoudig, en kunnen wel verwijderd worden. Op de verdieping vragen we ook hier behoud. Gezien voorliggende aanvraag aan meerdere bovenstaande voorwaarden niet voldoet wordt het opsplitsen en verbouwen van de inventarispannen **ongunstig geadviseerd vanuit een gebrek aan behoud van erfgoedwaarde.**

Er is vanuit dit behoud van erfgoedwaarde geen bezwaar tegen de sloop- en aanpassingswerken van de achterliggende scheidsmuur tussen de tuinen horende bij de woningen te Groendreef en de parkeerruimte in de Beukelaarstraat. Evenmin is er vanuit dit oogpunt bezwaar tegen de nieuwe ontwikkeling op deze site (de 3 nieuwe woningen in de Beukelaarstraat).

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

1/ De 2 inventarispannen Groendreef 45 en 46

De huidige **opsplitsing van de inventarispannen** resulteert momenteel in 3 eengezinswoningen waarvan de leefruimtes voldoen aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad.

Omdat deze opsplitsing ongunstig geadviseerd wordt vanuit een gebrek aan behoud van erfgoedwaarde, worden deze woningen ruimtelijk niet verder geëvalueerd.

Omdat de voorgestelde opsplitsing van de inventarispannen strijdig is met het behoud van erfgoedwaarde wordt in voorliggende aanvraag ook **de aanbouw met fietsenberging** voor deze

3 woonentiteiten uit deze vergunning uitgesloten.

2/ Het bouwen van 3 nieuwe rijwoningen langs de Beukelaarstraat

De drie eengezinswoningen zijn voldoende ruim en worden met aandacht voor de woonkwaliteit ingericht. De leefruimtes worden gekoppeld aan de achtergelegen tuinzone zodat genoeg daglicht in de woningen naar binnen wordt gebracht. De slaapkamers zijn eveneens groot genoeg en worden van voldoende daglicht voorzien.

Elke woning wordt uitgerust met een inpandige fietsenberging. De voorziene verharding in de tuin blijft voldoende beperkt zodat de resterende oppervlakte als groenzone kan worden aangelegd.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gekozen materialen zijn duurzaam en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De woningen integreren zich op voldoende wijze in de onmiddellijke omgeving en kunnen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

3/ Rooien van een boom

In het kader van voorliggende aanvraag wordt 1 hoogstammige boom (Robinia) gerooid. Dit wordt **gunstig geadviseerd** mits heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2m van de perceelsgrens.

4/ Het deels slopen van een scheidingsmuur tussen beide project.

Er is geen bezwaar tegen het slopen van deze muur, noch vanuit ruimtelijk oogpunt, noch vanuit het behoud van erfgoedwaarde.

Door deze sloop wordt de tuinzone van de inventarispanen immers beperkt uitgebreid.

Het deels slopen van deze scheidingsmuur wordt daarom **gunstig geadviseerd**.

CONCLUSIE

Ongunstig, voor de opdeling van de inventarispanen en de nieuwe fietsenberging voor deze panden. Deze aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn strijdig met het behoud van erfgoedwaarde en daarom niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van 3 nieuwe woningen in de Beukelaarstraat, voor het rooien -en heraanplanten- van 1 boom en voor de sloop van de muur tussen beide projecten. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is dit deel van 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_2024154621_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van 3 rijwoningen, het bouwen van 3 rijwoningen en het rooien van een boom aan De Vair nv (O.N.:0421590902) gelegen te Beukelaarstraat , Groendreef 45, 45A en 46, 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:

Uit de vergunning uitgesloten

Het opsplitsen en verbouwen van de 2 inventarispannen Groendreef 45 en 46 in 3 woonentiteiten wordt uit de vergunning uitgesloten.

Het bouwen van een nieuwe fietsenberging voor de -opgesplitste- inventarispannen wordt uit de vergunning uitgesloten.

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De voorwaarden volgend uit het advies van Proximus afgeleverd op 27 december 2024 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden volgend uit het advies van Fluvius afgeleverd op 18 december 2024 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden volgend uit het advies van Wyre afgeleverd op 16 december 2024 moeten strikt nageleefd worden.

Heraanplanting boom

De heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw op een afstand van tenminste 2m van de perceelsgrens.

Hemelwaterput

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

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 50 cm (onderkant buis).

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

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

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

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

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 maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. 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.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 3m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

De nieuwe regenwaterpijpen op de nieuwe straatgevels moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inbandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De poorten van de fietsenstallingen moeten volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

De branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Rooien van bomen

Na het rooien van de bomen moeten tevens de wortelstronken worden verwijderd. De aldus ontstane putten moeten worden aangevuld met voldoende verdicht grond tot op het niveau van de gelijkgrondse berm.

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 Stadskantoor 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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten 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, Stadskantoor, 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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

§ 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 gedeeltes, 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden – 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 beroepsdienaar 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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.

2025_CBS_00950 - OMV_2024154621 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 3 rijwoningen, het bouwen van 3 rijwoningen en het rooien van een boom - zonder openbaar onderzoek - Beukelaarstraat en Groendreef, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024154621

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_Beukelaarstraat_G_B_04_voorgevel BT.pdf	Zo+a8M9770wBmkl67NDg6g==
BA_Beukelaarstraat_G_N_08_voorgevel NT.pdf	zRQqQNTXpKK2mH5wKZpPQg==
BA_Beukelaarstraat_G_N_09_achtergevel NT.pdf	mZOZYa7jOCRtmf4ubkSg5g==
BA_Beukelaarstraat_G_N_10_zijgevel LI NT.pdf	t3EnYIUhVSxBKgl5rn80A==
BA_Beukelaarstraat_G_N_11_zijgevel RE NT.pdf	P5P4GMqYWkz6hdCRhQhS3w==
BA_Beukelaarstraat_S_N_05_doorsnede 3.pdf	GHDQfSWaAJxGaRZ1zvkybw==
BA_Groendreef_G_B_01_voorgevel BT.pdf	gSXBvWwmgLsm9mrLkILAqg==
BA_Groendreef_G_B_02_achtergevel BT.pdf	hxRrLlyiimcBv6cFt8p+QA==
BA_Groendreef_G_B_03_zijgevel links BT.pdf	SVUXI3B9SbOX5wpLH46+Ow==
BA_Groendreef_G_N_05_voorgevel NT.pdf	n9E0VVdkyg5qker8AM5vcg==
BA_Groendreef_G_N_06_achtergevel NT.pdf	NNO6GV7cmfZdFDgcf2GoKA==
BA_Groendreef_G_N_07_zijgevel links NT.pdf	WrElxEtzRx+vMBsv8psoWA==
BA_Groendreef_S_B_01_doorsnede 1 BT.pdf	++wnNptiA91C4XdXIH2h6w==
BA_Groendreef_S_B_02_doorsnede 2 BT.pdf	UIIQEAC2ejDOx6zSjdt7lg==

BA_Groendreef_S_N_03_doorsnede 1 NT.pdf	lvR68lYp7Etxwca1nq0vJw==
BA_Groendreef_S_N_04_doorsnede 2 NT.pdf	R0bvDQqkySl6pzUexyRRfw==
BA_project_I_B_01_inplantingsplan BT.pdf	Spx4x8wWykXPjR+Du+1FrA==
BA_project_I_N_02_inplantingsplan NT.pdf	QKmFzIKpu1sDvBJnEC5xug==
BA_Project_L_N_01_legende.pdf	KX62cjtQoZQQVE2Vlbn4mA==
BA_project_P_B_01_kelderplan BT.pdf	j+/ly3Rlui0MaIDu8BHzaA==
BA_project_P_B_02_grondplan BT.pdf	JaZ/0stwmPzETyCFxpylw==
BA_project_P_B_03_verdieping 1 BT.pdf	+ha0TtYCdqi0HfwVlgsChQ==
BA_project_P_B_04_verdieping 2 BT.pdf	7qM7HhejSW+X8dY1qQWbjg==
BA_Project_P_B_05_zolderverdieping BT.pdf	33h2x07p314nkFHF5l9w==
BA_project_P_N_06_kelderplan NT.pdf	2MOnUMCZTWoSt846aWr57A==
BA_project_P_N_07_grondplan NT.pdf	ZtFG320XaVTDT/La+U6ZLw==
BA_project_P_N_08_verdieping 1 NT.pdf	3Lo4zFvIFkJGRR5xkatCA==
BA_project_P_N_09_verdieping 2 NT.pdf	EM6MODDZS6ta0Jeu5l6Ukw==
BA_project_P_N_10_zolderverdieping NT.pdf	gRM3nf0taARUFO5SwZJd+Q==
BA_project_T_B_01_terreinprofielen BT.pdf	AWmFYqSB4uoLKo4mpujH1w==
BA_project_T_N_02_terreinprofielen NT.pdf	HiK2HI6Zs1NQ6TLnkhXHQ==