



2025_CBS_04203 OMV_2024127678 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het aanleggen van verharding op een woonerf - Boskeetstraat, 9031 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Matthias Hemelsoet met als contactadres Boskeetstraat 6, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024127678) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2024.

De aanvraag werd op 27 februari 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen gedeeltelijk voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager. Op 14 april 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het aanleggen 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

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 14 april 2025.

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 27 februari 2025 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

In het beroepsschrift staan samengevat volgende relevante elementen en/of argumenten:

1/ Terras bij de dwarsschuur:

- Deze woning en tuin zijn geen eigendom van de aanvrager, dus de aanvrager heeft het recht niet om deze voorwaarde uit te voeren
- Deze verharding infiltreert naast de verharding en valt binnen het vrijstellingsbesluit
- Beoordeling dat deze verharding niet nodig is, is subjectief

2/ Grindverharding bij dwarsschuur:

- Opnieuw geen eigendom van de aanvrager
- Infiltreert naast verharding
- Verharding is rechtmatig tot stand gekomen (luchtfoto 1956)
- De verharding wordt gebruikt voor het stallen van fietsen en de aanhangwagen

3/ Grindverharding bij hoeve:

- In OMV_2024058403 werd geen opmerking gemaakt tegen de grindverharding

- Er wordt betwist dat de vergunde situatie voldoende manoeuvreerruimte biedt. Na enkele keren vast te komen zitten in het gazon, is er besloten dat er een draaipunt nodig is. Nu kan er nog achteruit van de oprit worden gereden, maar dit zal verslechteren als de baan heraangelegd wordt met middenberm

Aangezien in het beroepschrift nieuwe elementen/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:

1/ Terras bij dwarsschuur:

- De aanleg van deze verharding werd inderdaad niet expliciet in nota/Omgevingsloket als onderwerp van de aanvraag aangegeven maar ligt wel binnen de aangeduide contour op het Omgevingsloket. Door het zakelijk karakter van de Omgevingsvergunning wordt deze verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

Door het uitsluiten van deze verharding, zelfs al vormen ze geen expliciet onderdeel van de aanvraag, wordt geoordeeld dat ze ook niet voor regularisatie in aanmerking komt.

- Voor zover het vrijstellingsbesluit ruim zou worden geïnterpreteerd zodanig dat 80 m² aan niet-overdekte constructies per woonentiteit kan worden voorzien, wordt door de nieuwe verharding deze 80 m² overschreden bij de woning in de dwarsschuur.
- Het algemeen uitgangspunt is dat verhardingen tot een minimum beperkt moeten worden, wat 3 terrassen bij een eengezinswoning objectief gezien niet is.

2/ Grindverharding bij dwarsschuur:

- De aanleg van deze verharding werd inderdaad ook niet expliciet in nota/Omgevingsloket als onderwerp van de aanvraag aangegeven maar ligt wel binnen de aangeduide contour op het Omgevingsloket. Door het zakelijk karakter van de Omgevingsvergunning wordt deze verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

Door het uitsluiten van deze verharding, zelfs al vormen ze geen expliciet onderdeel van de aanvraag, wordt geoordeeld dat ze ook niet voor regularisatie in aanmerking komt.

- Deze rechtmatig tot stand gekomen toestand is niet meer relevant gezien cfr vergunning 2016/05017 deze verharding verwijderd zou worden. Ook door middel van alle daaropvolgende vergunningen werd het verharden van deze zone niet (opnieuw) vergund.
- In het kader van het beperken van verhardingen tot een minimum worden bedenking geuit of het stallen van fietsen en/of aanhangwagens bij de eengezinswoning moet gebeuren op een/deze verharding. Mogelijks is er binnenin de woning ruimte voor het stallen van de fietsen en er rekening met houdend dat er zich voor de woning al een ruime parkeerhaven (/verharde zone) bevindt.

3/ Grindverharding bij hoeve:

- In OMV_2024058403 lag de focus op de parkeerhaven, maar er werd ook opgemerkt dat de terreinbezetting voor het volledige terrein (te) hoog is en dat er moest gezocht worden naar ontharding.

- De woning beschikt over een dubbele inpandige garage, dus – indien er geen auto's staan geparkeerd op de grindverharding – is de vergunde verharding voldoende ruim om te functioneren als keerpunt.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024127678_beslissing_Boskeetstraat 2-8A.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt gedeeltelijk **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het regulariseren van het aanleggen van verharding op een woonerf van de heer Matthias Hemelsoet, gelegen te Boskeetstraat 2-8A, 9031 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning (zie aanduiding op inplantingsplan)

Het verharden van de volgende zones wordt **uitgesloten uit de vergunning**: het nieuwe terras (12 m²) aansluitend aan de hedendaagse uitbreiding bij de 'dwarsschuur', een zone van ca. 42 m² naast de oostelijke gevel van de 'dwarsschuur' en de uitbreiding van de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2. Deze zones moeten onverhard aangelegd worden.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 3 februari 2025, met kenmerk AV/411/2025/00089) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (advies van 13 februari 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.66) moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenparkeerplaatsen

De autoparkeerplaats gelegen naast de fietsparkeerplaatsen moet gesupprimeerd worden, zodat de fietsparkeerplaatsen conform de richtlijnen kunnen uitgevoerd worden.

De fietsparkeerplaatsen worden voorzien van een hoog-laag-systeem, aangezien de as-op-as-afstand 65 cm bedraagt op de plannen.

Heraanplant

Er dient minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) in het eerstvolgende plantseizoen aangeplant te worden na de uitvoering.

Openbaar domein

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen qua infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor de toegang tot huisnummers 6-6A, 8-8A. Alle parkeerplaatsen en toegangen tot de woningen moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Zie opmerkingen voor de aanleg van de oprit.

De andere oprit naar huisnummers 2-2A, 4 werd vergund in dossier OMV_2018001155, de voorwaarden van dat dossier werden nog niet allemaal vervuld.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_04203 - OMV_2024127678 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het aanleggen van verharding op een woonerf - Boskeetstraat, 9031 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies



2025_CBS_01814 OMV_2024127678 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het aanleggen van verharding op een woonerf - zonder openbaar onderzoek - Boskeetstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 heer Matthias Hemelsoet met als contactadres Boskeetstraat 6, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024127678) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het aanleggen 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 16 januari 2025.

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

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 m².

De bestaande extra parking wordt niet uitgevoerd, maar vervangen door een zone van 5 parkeerplaatsen in grasdallen (90,60 m²) aan weerszijden van de toegangsweg. Dieper op het perceel, ter hoogte van het boerenhuis wordt een zone in grindverharding (107 m²) voorzien met 4 autostaanplaatsen en 12 fietsplaatsen. Deze zijn opnieuw verdeeld over beide kanten van de toegangsweg. Aan de voorzijde van deze verharde zone worden twee 'welkomstbomen' (lindes) voorzien. Er dient één dode kerselaar gerooid te worden.

De reden voor de aanleg van de bijkomende auto- en fietsparkeerplaatsen is dat dit noodzakelijk is voor het functioneren van de vergunde horecazaak (ondergebracht in het boerenhuis). Het vergunde aantal parkeerplaatsen is ontoereikend; er is nood aan bezoekersparkeren. De gekozen locatie zorgen ervoor dat dit voor de woonfuncties dieper op het perceel geen storende impact geeft.

Rechts op het terrein, bij Boskeetstraat 2, wordt de vergunde grindverharding ook uitgebreid van 156 naar 183 m². Ter hoogte van de voorgevel wordt een grotere zone voorzien zodat er op eigen terrein kan gedraaid worden en het terrein niet achterwaarts moet afgereden worden. Ter compensatie wordt de oprit versmald van 3,50 m naar 2,70 m.

De volledige site van de panden Boskeetstraat 2 tot en met 8-8A is gelegen binnen het landschapatlasrelict en onroenderfgoedrichtplan '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 voetgangshekje 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 zijpuntegeveltop.

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:

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).

Stedenbouwkundige vergunning

- Op 28/04/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hoeve tot woonerf met 3 woningen (2016/05017).

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).
- Op 22/08/2024 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van verharding op een woonerf (OMV_2024058403).

Volgende overtredingen werden vastgesteld:

In de voortuinzone is er overmatig verhard door:

1. Tegen de linker perceelsgrens verharding aan te leggen (ca 200 m²) voor het parkeren van voertuigen.
2. Grindverharding aan te leggen (ca. 30 m²), 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.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 13 februari 2025 onder ref. 4.002/44021/32.66:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag ontvangen op 17/01/2025.

1. 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 gunstig onder voorwaarden.

Dit advies heeft de rechtsgevolgen zoals vermeld in artikel 4.3.3 en 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

2. ADVIES

- 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.

- 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-structurende waarde

Esthetische waarde

Historische waarde

Natuur-wetenschappelijke waarde

** KENMERKEN:*

2° bulkengebied:

1. vrij vlak gebied met intermediaire topografische positie tussen de kouters en meersen;

2. gesloten landschap, gekenmerkt door knotwilgenrijen en houtkanten langs blok- en strookvormige percelen waarop gras- of akkerland voorkomt;

3. fijnmazig netwerk van sloten en grachten langs perceelranden en wegen zorgen voor afwatering naar waterlopen;
4. langs waterlopen komen historisch permanente graslanden voor;
5. hoge dichtheid aan archeologische sites ten noorden van de steilrand van de Oude Kalevallei;
6. 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.

...

- Zorgplicht voor erfgoedlandschappen

Artikel 6.5.2 van het Onroerend Erfgoeddecreet 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).

Beoordeling

De aanvraag betreft een regularisatie van het aanleggen van een parking bij een horecazaak. Op 2 augustus 2024 gaf het agentschap een ongunstig advies bij een voorgaande aanvraag.

De inplanting van de bestaande parking, namelijk vlak naast een toegang tot het erf, centraal aan de straat zijde, heeft een 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.

Na overleg met de eigenaar werden de plannen aangepast. De nieuwe parking wordt langsheen de huidige oprit aangelegd, deels in grasdallen en deels in grind ter hoogte van de woning (hetzelfde materiaal als dat van de oprit). De hoogstamfruitboom vlakbij de woning is helaas afgestorven of in heel slechte toestand en zal geroid worden. Ter compensatie voorziet de eigenaar nieuwe aanplanten met hoogstamfruitbomen langsheen de straatzijde.

GUNSTIG MET VOORWAARDEN

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- *U herstelt de nu verharde zone door het wegnemen van verharding, het opnieuw aanvullen van de teelaarde en het inzaaien van gras;*
- *U voorziet de boomgaard aan de straatzijde van de percelen met hoogstam fruitbomen in het plantseizoen volgende op het herstel van de nu verharde zone en de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen. U vult de hoogstamboomgaard opnieuw aan bij uitval in het daaropvolgende plantseizoen;*
- *U vult de grasdallen voldoende op met aarde en zaait deze in met gras met een groen uitzicht als doel. Daarna herhaalt u, indien nodig, deze handelingen jaarlijks zodat het groen uitzicht duurzaam behouden blijft.*

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 stilzwijgende beslissing met een digitale zending te bezorgen aan de adviesinstanties, vermeld in artikel 35 en 37 van dat Besluit.

- Geen tijdig advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek**. De adviesvraag is verstuurd op 16 januari 2025. Op 18 februari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 3 februari 2025 onder ref. AV/411/2025/00089:

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN

- *Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten*

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.”

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

- *Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.*
In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de

bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N461, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

*De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:
*** Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.***

*De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:
Langs de N461 en op de locatie van de vergunningsaanvraag moet het aantal toegangen worden beperkt om te streven naar een overzichtelijk wegbeeld zodat weggebruikers potentiële conflictpunten kunnen inschatten.*

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat de aan te planten haag ter hoogte van de perceelsgrens kant gewestweg de maximale hoogte van 1 m niet overschrijdt.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten.

De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden. De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om

een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

- *Onwenselijkheid omwille van veilig en vlot verkeer (afsluiting). Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd. Het Agentschap Wegen en Verkeer kan bepalen dat er ter hoogte van de grens met het openbaar domein een afsluiting dient te worden voorzien.
Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, moet deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter hebben, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.
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.
Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.
De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.
De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.*

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

De aan te planten haag mag ter hoogte van de perceelsgrens kant gewestweg de maximale hoogte van 1 m niet overschrijden en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden dit ten behoeve van de zichtbaarheid op het aankomend fietsverkeer.

BESLUIT:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

De aan te planten haag mag ter hoogte van de perceelsgrens kant gewestweg de maximale hoogte van 1 m niet overschrijden.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie 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 **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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op:

Artikel 3.2 – Beperken van verharding;

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

Toetsing: Ten opzichte van de vergunde toestand wordt de verharde oppervlakte uitgebreid, niet enkel door het voorzien van 2 parkeerhavens maar ook door een nieuw - derde - terras bij de dwarsschuur en een verharding aan de oostelijke gevel van de dwarsschuur. Deze verharding staat foutief aangeduid als vergund. Tot slot wordt ook nog de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2, verder uitgebreid.

De inspanningen die worden geleverd om de toename te compenseren en te beperken door het verwijderen van andere niet-noodzakelijke verhardingen zijn minimaal. In totaliteit wordt meer verharding voorzien van vergund. Het verharden van oppervlaktes is ook niet tot een minimum beperkt.

Een derde terras bij de woonentiteit in de dwarsschuur, aansluitend bij de 'werkkamer', kan onmogelijk gezien worden als noodzakelijk voor het comfortabel gebruik van de woning.

De functie van de niet-vergunde verharde zone rechts van de dwarsschuur is niet duidelijk en lijkt evenzeer overbodig en niet-noodzakelijk.

De grindzone bij de hoeve is (in de vergunde toestand) voldoende groot voor 2 autoparkeerplaatsen plus manoeuvreerruimte. Het verder uitbreiden van deze zone zal voornamelijk functioneren als parkeerzone, wat ook bevestigd wordt op basis van recente luchtfoto's.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met dit artikel wordt het verharden van de volgende zones **uitgesloten uit de vergunning**: het nieuwe terras (12 m²) aansluitend aan de hedendaagse uitbreiding bij de 'dwarsschuur', een zone van ca. 42 m² naast de oostelijke gevel van de 'dwarsschuur' en de uitbreiding van de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2. Deze zones moeten onverhard aangelegd worden.

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).
- 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).
- 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein 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. Onder de rubriek "TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN" wordt afdoende gemotiveerd dat enkele zones moeten worden uitgesloten om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de algemeen bouwreglement, en bijgevolg ook om de watertoets te doorstaan.

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: zie rubriek "EXTERNE ADVIEZEN". De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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 **mits het naleven van de bijzondere voorwaarden** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De aanvraag betreft de kapping van een afgestorven kerselaar. De kerselaar wordt gecompenseerd door twee nieuwe welkomstbomen, lindes. Er kan akkoord worden gegaan mits de heraanplant van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) in het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering (**bijzondere voorwaarde**).

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

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

Gewijzigde verharding

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 voorgestelde locatie, verharding en omheining met haag voor de parkeerplaatsen zijn aanvaardbaar. De locatie op het terrein vrijwaart het zicht op de gebouwen die zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De omvang en het type verharding zijn verenigbaar met de erfgoedwaarden en het landschappelijke karakter van de site. De haag zal de parkeerplaatsen en auto's grotendeels aan het zicht vanaf het openbaar domein onttrekken.

Ten opzichte van de vergunde toestand wordt de verharde oppervlakte uitgebreid, niet enkel door het voorzien van 2 parkeerhavens maar ook door een nieuw -derde- terras bij de dwarsschuur en een verharding aan de oostelijke gevel van de dwarsschuur. Deze verharding staat foutief aangeduid als vergund. Tot slot wordt ook nog de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2, verder uitgebreid.

De inspanningen die worden geleverd om de toename te compenseren en te beperken door het verwijderden van andere niet-noodzakelijke verhardingen zijn minimaal. In totaliteit wordt meer verharding voorzien van vergund. Het verharden van oppervlaktes is ook niet tot een minimum beperkt.

Een derde terras bij de woonentiteit in de dwarsschuur, aansluitend bij de 'werkkamer', kan onmogelijk gezien worden als noodzakelijk voor het comfortabel gebruik van de woning. De functie van de niet-vergunde verharde zone rechts van de dwarsschuur is niet duidelijk en lijkt evenzeer overbodig en niet-noodzakelijk.

De grindzone bij de hoeve is (in de vergunde toestand) voldoende groot voor 2 autoparkeerplaatsen plus manoeuvreerruimte. Het verder uitbreiden van deze zone zal voornamelijk functioneren als parkeerzone, wat ook bevestigd wordt op basis van recente luchtfoto's.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met dit artikel wordt het verharden van de volgende zones **uitgesloten uit de vergunning**: het nieuwe terras (12 m²) aansluitend aan de hedendaagse uitbreiding bij de 'dwarsschuur', een zone van ca. 42 m² naast de oostelijke gevel van de 'dwarsschuur' en de uitbreiding van de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2. Deze zones moeten onverhard aangelegd worden.

Mobiliteit

In deze aanvraag wordt het fietsparkeren en autoparkeren aangepast ten opzichte van de vergunde toestand. Ten oosten van de boerenwoning wordt een parkeerzone in waterdoorlatende grindverharding voorzien, waar 12 fietsparkeerplaatsen (8 + 4) en 4 autoparkeerplaatsen voorzien worden. In de voortuinzone worden nog 5 autoparkeerplaatsen voorzien in grasdallen.

De plannen houden voldoende rekening met de toekomstige heraanleg van het openbaar domein.

Rekening houdend met de oppervlakte van de horecazaak (minder dan 100 m²) zijn het aantal parkeerplaatsen in overeenstemming met de CROW-kencijfers.

De maatvoering op de plannen voor de 8 fietsenparkeerplaatsen is echter ontoereikend. De afstand vanaf de haag tot aan de autoparkeerplaats bedraagt slechts 2,11 meter beschikbaar. Er moet minstens 4 meter voorzien worden (2 meter voor de fiets en 2 meter gangpad). Dit wil zeggen dat er één autoparkeerplaats gesupprimeerd dient te worden, zodat de fietsparkeerplaatsen conform de richtlijnen uitgevoerd kunnen worden. Volgens de CROW-kencijfers zou 1 autoparkeerplaats minder kunnen voor deze locatie (rest bebouwde kom, matig stedelijk). Het schrappen van één autoparkeerplaats ten behoeve van de fietsparkeerplaatsen wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De as- op as-afstand tussen de fietsen bedraagt 65 cm, dit wil zeggen dat er gebruik zal gemaakt worden van een hoog-laag-systeem. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Vellen boom

De aanvraag betreft de kapping van 1 afgestorven kerselaar. De kerselaar wordt gecompenseerd door twee nieuwe welkomstbomen, lindes. Met de vraag tot het vellen van de kerselaar kan akkoord worden gegaan mits de heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het inrichten van een parkeerhaven in grindverharding en in grasdallen.

Ongunstig voor het voorzien van een terras (12 m²) bij de dwarsschuur, een zone in grindverharding van ca. 42 m² rechts van de dwarsschuur en het uitbreiden van de grindverharding bij de hoeve (Boskeetstraat 2). Zie ook aanduiding op het inplantingsplan.

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_2024127678_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 regulariseren van het aanleggen van verharding op een woonef aan de heer Matthias Hemelsoet gelegen te Boskeetstraat 2-8A, 9031 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:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning (zie aanduiding op inplantingsplan)

Het verharderen van de volgende zones wordt **uitgesloten uit de vergunning**: het nieuwe terras (12 m²) aansluitend aan de hedendaagse uitbreiding bij de 'dwarsschuur', een zone van ca. 42 m² naast de oostelijke gevel van de 'dwarsschuur' en de uitbreiding van de grindverharding bij de hoeve, Boskeetstraat 2. Deze zones moeten onverhard aangelegd worden.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 3 februari 2025, met kenmerk AV/411/2025/00089) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (advies van 13 februari 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.66) moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenparkeerplaatsen

De autoparkeerplaats gelegen naast de fietsparkeerplaatsen moet gesupprimeerd worden, zodat de fietsparkeerplaatsen conform de richtlijnen kunnen uitgevoerd worden.

De fietsparkeerplaatsen wordt voorzien van een hoog-laag-systeem, aangezien de as-op-as-afstand 65 cm bedraagt op de plannen.

Heraanplant

Er dient minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) in het eerstvolgende plantseizoen aangeplant te worden na de uitvoering.

Openbaar domein

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegnis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor de toegang tot huisnummers 6-6A, 8-8A. Alle parkeerplaatsen en toegangen tot de woningen via deze oprit bereikbaar zijn.

Zie opmerkingen voor de aanleg van de oprit.

De andere oprit naar huisnummers 2-2A, 4 werd vergund in dossier OMV_2018001155, de voorwaarden van dat dossier werden nog niet allemaal vervuld.

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 wegnis 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 de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 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.

 Elektronisch ondertekend op
27/02/2025 om 16:46:38 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
27/02/2025 om 15:02:15 (GMT+01:00)
door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2025_CBS_01814 - OMV_2024127678 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het aanleggen van verharding op een woonerf - zonder openbaar onderzoek - Boskeetstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024127678

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_1508_I_B_1-Inplanting nieuw.pdf	JTfjosFxB1ravk37WvVzQ==
BA_1508_I_B_1-Inplanting nieuw.pdf	YO2TavB7CxtnuCtbidMXRg==
BA_1508_I_N_1_-Inplanting nieuw.pdf	UI/Q5frFy/KWVlc1iCaLYw==
BA_1508_I_V_1-Inplanting nieuw.pdf	16BGO3oi4qz+3vk71nk07A==
BA_1508_I_V_1-Inplanting nieuw.pdf	ijb9Jnj8OJtV1T7KhsJdFQ==
BA_1508_L_N_1_-Legende.pdf	2CeemiY+7CjIcl/OSho84Q==