



---

**2024\_CBS\_07611 OMV\_2023044370 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van inrichtingswerken Zuid deel 1 - Kavelinrichtingswerken op grondgebied stad Gent, gemeenten De Pinte en Nazareth - met openbaar onderzoek - thv Heerweg-Zuid, Hondelee en Zwartekobenstraat, 9052 Gent - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

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

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

**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 voorwaardelijk gunstig advies.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Ruilverkavelingscomité opgericht voor de uitvoering van de ruilverkaveling Sc... AV met als contactadres Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 75, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023044370) ingediend bij de deputatie op 23 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitvoeren van inrichtingswerken Zuid deel 1 - Kavelinrichtingswerken op grondgebied stad Gent, gemeenten De Pinte en Nazareth
- Adres: Grondgebied Gent: thv Hondelee, Zwartekobenstraat, Eggestraat, Schelدهout, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: (afd. 24) sectie C percelen zoals ingetekend op het Omgevingsloket

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 juni 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 13 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 juli 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

Deze omgevingsvergunningsaanvraag betreft het uitvoeringsdossier kavelinrichtingswerken deel Zuid 1 van het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie. Dit uitvoeringsdossier omvat 8 locaties met een (gezamenlijke) oppervlakte van 630 ha op het grondgebied van de stad Gent, de gemeente De Pinte en de gemeente Nazareth. Dit gebied wordt in het noorden begrensd door de E17, in het westen door de N60, ten zuiden door de Moerbeek en ten oosten door de Schelde.

In dit deel van het ruilverkavelingsgebied zullen zowel inrichtingswerken op openbaar domein plaatsvinden alsook kavelinrichtingswerken op private percelen. Deze omgevingsvergunningsaanvraag heeft enkel betrekking op werken op private percelen en op kavels in private eigendom van openbare besturen. Deze kavelinrichtingswerken zijn noodzakelijk omdat percelen een andere omvang krijgen, gegroepeerd worden en de perceelsvorm wordt verbeterd. Dankzij deze werken blijven de kavels vlot toegankelijk en bewerkbaar door de landbouwers en het steeds omvangrijker landbouwmaterieel.

De werken die uitgevoerd worden op het grondgebied van de stad Gent, situeren zich ter hoogte van de straten Heerweg-Zuid, Hondelee, Zwartekobenstraat en de Eggestraat in Zwijnaarde.

De werken die worden aangevraagd zijn:

- Reliëfwijzigingen in functie van:
  - o het dempen van kavelgrachten
  - o het maken van nieuwe kavelgrachten
  - o het uitgraven van een poel
- Rooien van bomen
- Plaatsen van nieuwe afsluitingen en het afbreken van bestaande afsluitingen
- Opbreken van beperkte constructies (beerput, veevang)
- Aanleggen van nieuwe perceelstoegangen met inbuizingen

### **2. HISTORIEK**

De vergunningverlenende overheid staat in voor de historiek van vergunningen.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

- **Ongunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 20 juni 2024 onder ref. TPW-OL-2024067566.
- **Geen advies** advies van **Vlaamse Overheid - stedenbouwkundig advies** gemeld op 25 juni 2024.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 5 juli 2024.
- **Ongunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 13 juli 2024:  
*Ongunstig advies voor kavelinrichtingswerken en natuurinrichting*

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

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

Het project ligt in agrarisch gebied, natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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.

###### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

###### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **4.5. Archeologienota**

Het dossier bevat een archeologienota (ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/29060>). De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

### **5. WATERPARAGRAAF**

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

#### **Ligging project**

Het projectgebied ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West (Bovenshelde) en in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen (Zwarte Kobensbeek). Het project ligt in de nabijheid van de Bovenshelde en de Zwarte Kobensbeek.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

#### **Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. We verwijzen naar het advies van de waterbeheerders omtrent de impact van de aanvraag op het watersysteem en hoe desgevallend significant schadelijke effecten kunnen voorkomen, beperkt of gecompenseerd worden.

### **6. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 juni 2024 tot en met 20 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

#### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

In de aanvraag is het niet duidelijk wat er gaat gebeuren met de trage wegen in het plangebied.

***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

Deze aanvraag heeft enkel betrekking op werken op private percelen. Er worden geen werken uitgevoerd die een impact hebben op openbare wegenis.

## **7. OMGEVINGSTOETS**

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

Locatie 1 en 2 overlappen met het grondgebied Gent.

Er zijn principieel geen bezwaren tegen de werken. De kleine landschapselementen die verdwijnen in het kader van de werken worden in dit dossier gecompenseerd op de private percelen. Er liggen heel wat kansen om op de betrokken percelen bijkomende KLE's aan te brengen om zo het netwerk aan KLE's te versterken, waar doorheen de jaren heel wat elementen zijn verdwenen. Deze worden binnen dit dossier niet opgenomen bij de kavelinrichtingswerken op de private percelen, wat een gemiste kans is.

Bij de verdere realisatie van de aanplanting en afgraving wenst de Groendienst van de stad Gent verder betrokken te worden:

- In de omgeving van de kleine landschapselementen moet voorzichtig tewerk gegaan worden zodat deze niet worden beschadigd.
- Bij locatie 2 wordt de houtkant verder aangevuld. Hier wordt best ook de mogelijkheid tot beheer meegenom bij realisatie en dus de toegankelijkheid voor beheerwerken garanderen bij plaatsing van afsluitingen etc.
- Er worden verschillende perceelsgrachten aangelegd. Het lijkt interessant om te bekijken of er drempeltjes kunnen voorzien worden, zodat regenwater meer lokaal kan infiltreren.

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd door het Departement Onroerend Erfgoed en Fluxys. Het ongunstig advies van OE heeft geen betrekking op werken op het grondgebied van Gent. Het ongunstig van Fluxys heeft wel deels betrekking op werken op het grondgebied van Gent. De uit te graven poel bevindt zich dicht bij een ondergrondse leiding van Fluxys. Fluxys geeft in zijn advies aan dat de poel op minstens 5 m van de leiding moet aangelegd worden en dat ook een weidetoegang op 3 m afstand van de ondergrondse leiding moet geplaatst worden. Dit wordt expliciet meegenomen als bijzondere voorwaarde.

## **CONCLUSIE**

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

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

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

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

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

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het uitvoeren van inrichtingswerken Zuid deel 1

- Kavelinrichtingswerken op grondgebied stad Gent, gemeenten De Pinte en Nazareth van Ruilverkavelingscomité opgericht voor de uitvoering van de ruilverkaveling Sc... av, gelegen thv Hondelee, Zwartekobenstraat, Eggestraat, Scheldehout, 9052 Gent.

### **Artikel 2:**

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

### **Extern advies**

De voorwaarden in het advies van Fluxys NV afgeleverd op 20 juni 2024 onder ref. TPW-OL-2024067566, moeten strikt nageleefd worden:

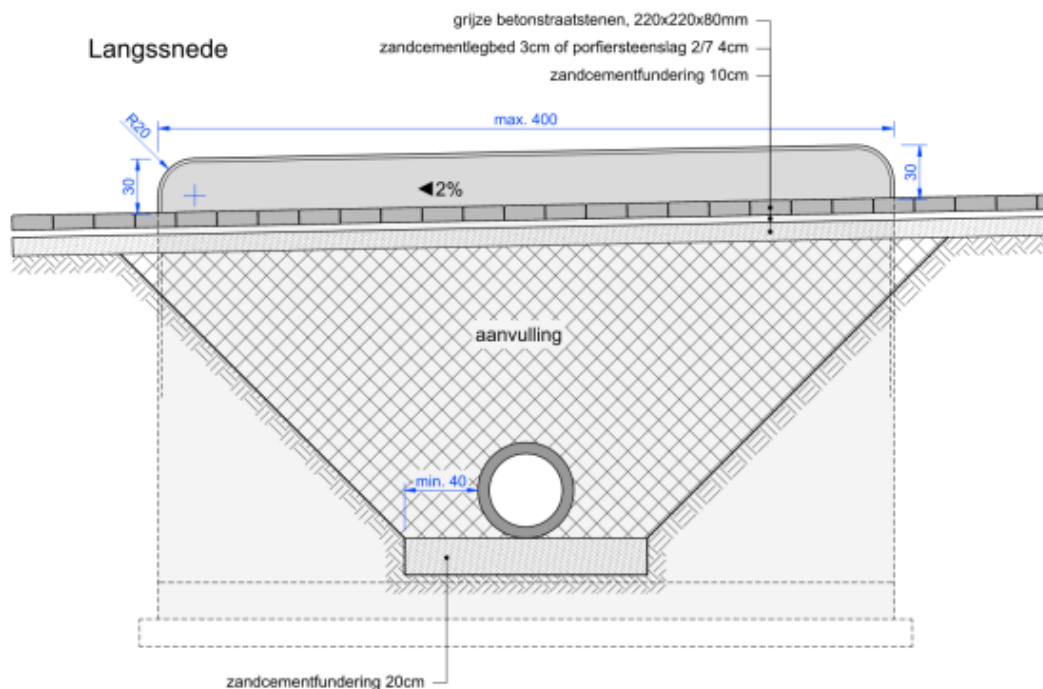
- De voorziene poel/uitgraving dient op minimum 5 meter van de Fluxys leiding te worden voorzien. Deze tussenafstand van 5 meter dient op het inplantingsplan "BA\_I\_N Locatie 1.pdf" worden aangeduid.
- De voorziene toegangspoort dient op minimum 3 meter van de Fluxys leiding te worden voorzien. Deze tussenafstand van 3 meter dient op het inplantingsplan "BA\_I\_N Locatie 1.pdf" worden aangeduid.

### **Voorwaarden voor het bouwen van duikers.**

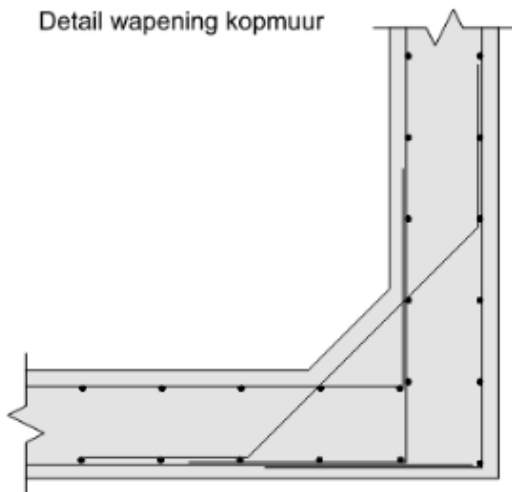
Voor de gedeeltelijke inbuizing van de gracht in functie van de perceelstoegangen moeten de bijzondere voorwaarden voor de bouw van duikers voor het dempen van sloten worden nageleefd;

1. De vrije uiteinden van de duiker worden afgewerkt met een kopmuur in beton (cfr de bestaande kopmuren in het vernieuwde deel van Hondelee) met een dikte van 20 cm. De kopmuur dient tot 30 cm boven de berm geplaatst te worden. Het bovenvlak dient het maaiveld te volgen.
2. De boven de duiker uitgevoerde aanvullingen geschieden met goede grond. Deze aanvulling wordt behoorlijk verbonden met het bestaande profiel van de baan.
3. Het werk moet zo ingericht zijn, dat het de bestaande waterafvoerinrichtingen behouden worden. Zo moet, op de plaats waar reeds een zijdelingse lozing in de sloot bestaat, het te bouwen werk aangevuld worden met een verbindingsput in metselwerk, die beantwoordt aan de voor het hoofdwerk opgelegde voorwaarden.





**Detail wapening kopmuur**



**Artikel 3:**

**Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:**

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](mailto: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).

### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2024\_CBS\_07611 - OMV\_2023044370 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van inrichtingswerken Zuid deel 1 - Kavelinrichtingswerken op grondgebied stad Gent, gemeenten De Pinte en Nazareth - met openbaar onderzoek - thv Heerweg-Zuid, Hondelee en Zwartekobenstraat, 9052 Gent - Advies