



2024_CBS_10563 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 Hondelee, Zwartekobenstraat, Eggestraat, Scheldehout, 9052 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 31 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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, Scheldehout, 9052 Gent, percelen zoals ingetekend op het Omgevingsloket
- Kadastrale gegevens: afdeling 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 24 oktober 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:
 - het dempen van kavelgrachten
 - het maken van nieuwe kavelgrachten
 - 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.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 13 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend na aanleiding van ongunstig adviezen van Onroerend Erfgoed en Fluxys. Op 16 september 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

Adviezen bij projectinhoudversie V1

- **Ongunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 20 juni 2024 onder ref. TPW-OL-2024067566
- **Geen advies** advies van **Vlaamse Overheid – Departement Omgeving** gemeld op 25 juni 2024
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 5 juli 2024
- **Ongunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 13 juli 2024
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 22 juli 2024
- **Geen advies** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** gemeld op 31 juli 2024
- **Gunstig** advies van **Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid** afgeleverd op 5 augustus 2024
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 5 september 2024

Adviezen bij projectinhoudversie V2 (16/09/2024)

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 23 september 2024

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 24 september 2024
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 25 september 2024
- **Geen advies** advies van **Vlaamse Overheid – Departement Omgeving** gemeld op 30 september 2024
- **Gunstig** advies van **Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid** afgeleverd op 27 september 2024
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 9 oktober 2024
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 9 oktober 2024
- **Gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 15 oktober 2024

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. 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.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. 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.

6. 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.

7. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets. Hiervoor wordt verwezen naar de adviezen van het Agentschap voor Natuur en Bos.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 juni 2024 tot en met 20 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 24 september 2024 tot en met 23 oktober 2024. Tijdens het eerste openbaar onderzoek werden twee bezwaren ingediend, gedurende het tweede openbaar onderzoek werden geen bijkomende bezwaarschriften 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.

De aanvraag is onvolledig: de effectenbeoordeling werd onvoldoende uitgevoerd. De aanvraag ligt in de nabijheid van een VEN-gebied en diverse natura 2000-gebieden. Er wordt geen natuurtoets uitgevoerd door de aanvrager. Gezien het beoogde grondverzet in de aanvraag zal dit een stikstofuitstoot genereren.

De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening:

- De herkomst en kwaliteit van de aangevoerde grond wordt niet aangetoond.
- De impact van de reliëfwijzigingen wordt onvoldoende aangetoond.
- Er wordt niet ingegaan op de effecten op de mobiliteit.

De aanvraag is strijdig met de Project-MER-plicht.

De aanvraag is strijdig met de watertoets.

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.

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd door het Agentschap voor Natuur en Bos. In dit advies wordt een passende beoordeling opgemaakt waarbij de conclusie is dat *“het project geen significant negatief effect op de natuurwaarden in de Speciale Beschermingszones zal veroorzaken en het project evenmin de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen hypothekeert”*. Nog in dit advies wordt er in de bespreking van de verscherpte natuurtoets wordt vermeld dat het project geen *“onvermijdbare en onherstelbare schade zal veroorzaken aan de natuurwaarden in het VEN-gebied.”* Er worden voorwaarden opgelegd om de impact op de natuurwaarden tot een minimum te beperken.

Er werden via een wijzigingsaanvraag bijkomende documenten opgeladen om te verduidelijken dat de impact op de natuurwaarden te verwaarlozen is.

De aanvraag is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. De grond wordt maximaal binnen het project verwerkt. Er worden geen negatieve gevolgen verwacht door de geplande reliëfwijzigingen, dit blijkt ook uit de (voorwaardelijk) gunstige adviezen van de waterbeheerders. De impact op de mobiliteit blijft ook beperkt, er worden voldoende flankerende maatregelen getroffen zodat de omgeving hier geen overlast van zal hebben.

Voor de werken in deze aanvraag voldoet een MER-screening, dit project valt niet onder Project-MER plicht.

De aanvraag wordt (voorwaardelijk) gunstig geadviseerd door de verschillende bevoegde waterbeheerder in de projectzone. Er kan dan ook geoordeeld worden dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op de waterhuishouding.

De vergunningverlenende overheid staat in voor de behandeling van de bezwaren.

9. 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 meegenomen 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 werd aanvankelijk ongunstig geadviseerd door Onroerend Erfgoed en Fluxys. Het ongunstig advies van OE had geen betrekking op werken op het grondgebied van Gent. Er werd door de aanvrager overlegd met beide instanties. Er werden een aantal plannen aangepast en opgeladen via een wijzigingsaanvraag. Zowel Onroerend Erfgoed en Fluxys kunnen de aanvraag nu wel gunstig adviseren.

De dienst wegen, bruggen en waterlopen van de stad Gent stelt dat er ook advies gevraagd moet worden bij Farys. Dit advies werd opgevraagd en wordt nagestuurd.

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:

Externe adviezen

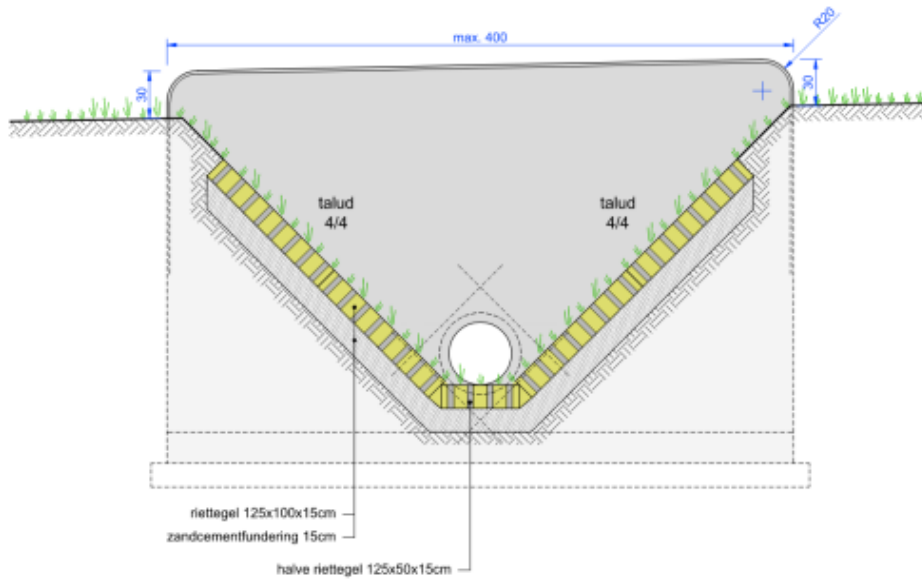
De voorwaarden van de externe adviesinstanties dienen strikt nageleefd te worden

Groen

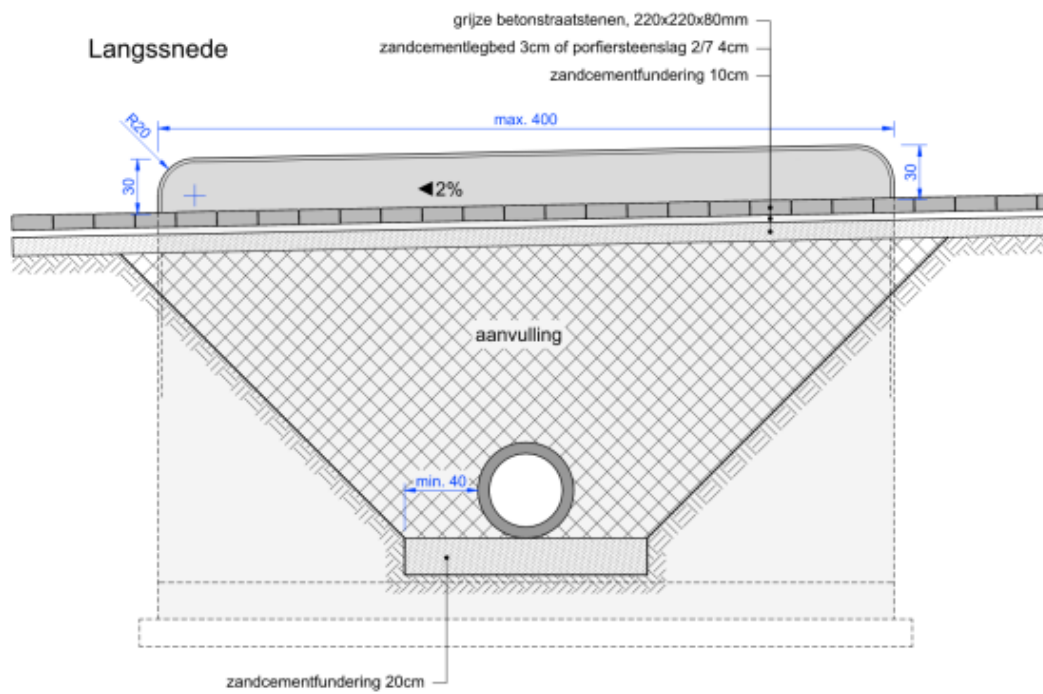
Bij de verdere realisatie van de aanplanting en afgraving op openbaar domein wordt de Groendienst verder betrokken. Er dient zorgvuldig te worden gewerkt in de omgeving van kleine landschapselementen zodat deze niet worden beschadigd.

Openbaar domein

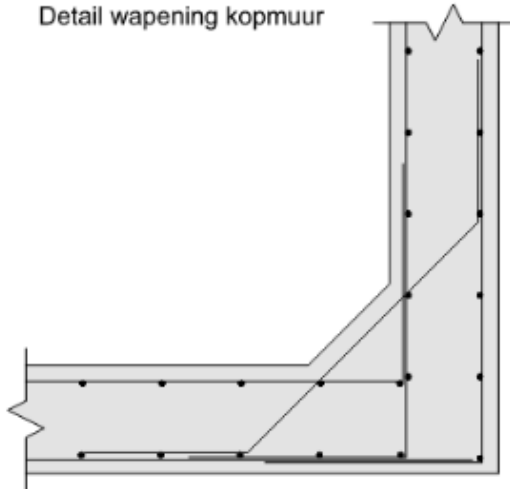
Zijaanzicht



Langssnede



Detail wapening kopmuur



Artikel 3:

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

Groen:

- We vinden het een gemiste kans dat bij de betrokken privatieve percelen geen bijkomende KLE's aangebracht worden en (ook dus waar doorheen de jaren elementen zijn verdwenen). Enkel de KLE's die verdwijnen naar aanleiding van de werkzaamheden zelf, worden gecompenseerd.
- Bij Locatie 2 wordt de houtkant verder aangevuld. We vermelden dat ook de mogelijkheid tot beheer meegenomen moet worden bij realisatie om zo ondermeer de toegankelijkheid voor beheerwerken te garanderen bij plaatsing van afsluitingen etc.
- Bij aanleg van de verschillende perceelsgrachten lijkt het interessant om te belijken of er drempeltjes kunnen voorzien worden, zodat regenwater meer lokaal kan infiltreren.

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 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).

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_10563 - 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 Hondelee, Zwartekobenstraat, Eggestraat, Scheldehout, 9052 Gent - Advies