



Dossiernr.: 2024285/BT/KDZ
Gemeentenr.: 2024/80004

NEGATIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Organisatie: Dimensa Woonmaatschappij
Straat en nummer: Ravensteinstraat 12
Postnummer en gemeente: 9000 Gent

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Aanvraag: het verkavelen van gronden in 74 loten en de aanleg van wegenis
Straat en nummer: Noordhoutstraat - Gaverlandstraat
Postnummer en gemeente: 9031 Gent
Kadastrale gegevens: 27^{de} afdeling, sectie D, nr. 1053C, 1080A, 1081B, 1083N, F, B en 1114A

INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, is volgend advies uitgebracht:

Ongunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer (12 november 2024, met kenmerk AV/411/2024/01510):

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het projectgebied situeert zich in Baarle tussen de Baarledorpstraat en de Noordhoutstraat en betreft het woonuitbreidingsgebied Noordhout. Dit betreft een open ruimte gebied binnen het bebouwd weefsel van Baarle dat grotendeels een agrarische functie vervult.

Voorliggende aanvraag betreft de verkaveling van woonveld 1 en 2 aan de zijde van de Baarledorpstraat. De centrale agrarische zone blijft voorbehouden voor stadslandbouw. Doorheen deze centrale zone wordt een doorsteek voor fietsers en voetgangers gepland.

Woonveld 1 bevat 34 woonunits en situeert zich aan de westzijde van het projectgebied. De toegang tot deze woonontwikkeling komt centraal te liggen, met aanvullend een tweede ontsluiting voor de brandweer aan de westzijde. Aan de Gaverlandstraat worden meergezinswoningen gepland en aan de zijde van het binnengebied gegroepede eengezinswoningen.

Woonveld 2 bevat 80 woonunits met aanvullend 16 woningen die buiten het woonuitbreidingsgebied Noordhout vallen. Voor deze ontwikkeling wordt een toegang voor gemotoriseerd verkeer via de Gaverlandstraat voorzien voor het zuidelijke gedeelte, met een bijkomende brandweerweg. Centraal in het gebied komt een openbare groenzone. Ten noorden van deze openbare groenzone en aansluitend op de Schepenstraat worden eengezinswoningen en een parkeerhaven ingericht. De ontsluiting van deze noordelijke zone zal verlopen via de Schepenstraat.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 12 november 2024 onder ref. AV/411/2024/01510:

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. *Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N4660001 van 6.6 -5 tot 6.8 -18):*

Stedenbouwkundig attest nr. 2024/80004

- *de grens van het openbaar domein is geschat op de perceelsgrenzen*
- *de rooilijnen nrs. 74 en 76 liggen op 11,50 tot 20,00 meter variabel t.o.v. de bestaande weg-as volgens plan B-6172 (zie bijlage)*
- *de rooilijnen nrs. 74 en 76 liggen op 13,00 meter tov. de ontworpen weg-as volgens plan B-6172 (zie bijlage)*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 8,00 meter.*

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N4660001 van 6.9 -4 tot 7.0 30):

- *de grens van het openbaar domein is geschat op de perceelsgrenzen*
- *de rooilijn nr. 76 ligt op 11,00 to 12,50 meter variabel tov. de bestaande weg-as volgens plan B-6172 (zie bijlage)*
- *de rooilijn nr. 76 ligt op 13,00 meter tov. de ontworpen weg-as volgens plan B-6172 (zie bijlage)*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 8,00 meter.*

ONGUNSTIG ADVIES

1. *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:

a. 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 N466, 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.

Stedenbouwkundig attest nr. 2024/80004

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:

- *Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.*
- *Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- *De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).*
- *Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.*
- *Ter hoogte van kruispunten worden er geen nieuwe vestigingen van druk bezochte handelszaken of nieuwe gebouwen waarin een sterk verkeersgenererende functie wordt voorzien, aanvaard.*
- *De toegang dient op minstens 70 meter van het kruispunt te worden voorzien.*
- *Er kan geen toegang voorzien worden ter hoogte van een onoverzichtelijke bocht.*
- *Er is te weinig plaats op het perceel voor draaimanoeuvres zodat deze op een gevaarlijke manier op de gewestweg zullen uitgevoerd worden.*
- *De zichtbaarheid voor het verkeer wordt gehinderd door een constructie.*
- *Haaks parkeren achter de rooilijn wordt niet toegestaan (wel uitzondering mogelijk). Het is onwenselijk dat bestuurders achterwaarts de gewestweg dienen op te rijden om de parking te verlaten OF het is onwenselijk dat bestuurders op de gewestweg dienen te manoeuvreren om het perceel veilig op of af te rijden.*

De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:

Langs de N466 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 niet zal toestaan.

De ontwikkeling mag slechts 1 ontsluiting naar de gewestweg hebben.

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.

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer **ONGUNSTIG** betreffende voorliggende aanvraag.

Reactie Omgevingsambtenaar op het ongunstig advies van AWW:

Agentschap Wegen en Verkeer wenst het aantal ontsluitingswegen van de woonontwikkeling op de gewestweg te beperken tot maximum één en dit voor zowel woonveld 1 als 2. Tijdens een overleg tussen de betrokken partijen, Stad Gent en Agentschap Wegen en Verkeer dat plaatsvond op 1/6/2022 werd echter overeengekomen dat een afzonderlijke ontsluiting voor woonveld 1 en woonveld 2 via de Gaverlandstraat wel degelijk mogelijk is. Dit omwille van het feit dat beide woonvelden van elkaar gescheiden zijn van een terrein met een landbouwfunctie. Dit tussenliggende agrarische gebied is in het RUP Groen effectief bestemd als zone voor landbouw en komt bijgevolg niet in aanmerking voor een woonontwikkeling. Woonvelden 1 en 2 staan bijgevolg niet in connectie tot elkaar en kunnen als twee afzonderlijke gebieden worden beschouwd, met elk een afzonderlijke ontsluitingsweg via de Gaverlandstraat. Bovenstaande advisering staat haaks op het standpunt dat werd ingenomen door Agentschap Wegen en Verkeer op 1/6/2022. Hieruit blijkt duidelijk dat er nog een afstemming vereist is met het Agentschap Wegen en Verkeer om deze tegenstelling uit te klaren.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

a) Gewestplan

Het project ligt gedeeltelijk in woongebied en in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). Woonveld 1 en het grootste gedeelte van woonveld 2 zijn gelegen binnen woonuitbreidingsgebied. Enkel het meest oostelijke gedeelte van woonveld 2 bevindt zich binnen woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Stedenbouwkundig attest nr. 2024/80004

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De verkaveling van het terrein gelegen in woonuitbreidingsgebied is **niet in overeenstemming** met de voorschriften. Het **Decreet Woonreservegebieden** werd goedgekeurd op 24 mei 2023 en trad in werking op 7 juli 2023. Dit decreet wijzigt de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening over de woonuitbreidingsgebieden en stelt dat stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden alleen kunnen worden toegestaan:

- 1° op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit in functie van een geheel of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied (of een samenhangend deel ervan)
- 2° voor gronden gelegen binnen een niet-vervallen gedeelte van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of waarvoor een niet-vervallen vergunning voor groepswooningbouw is afgegeven (zie artikel 5.6.14 VCRO)
- 3° voor zover ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg, met behoud van de toepassing van de bepalingen van hoofdstuk IV van titel IV VCRO.

Het projectgebied is grotendeels gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan en is niet gelegen in een algemeen plan van aanleg, een bijzonder plan van aanleg, in een geldende verkaveling of op een terrein waarvoor een niet-vervallen vergunning voor groepswooningbouw is afgegeven. Er is eveneens geen geheel of gedeeltelijke vrijgave van het woonreservegebied door de Gemeenteraad.

Bijgevolg is het verkavelen van woonveld 1 en 2, beiden gesitueerd binnen het woonuitbreidingsgebied, strijdig met de bestemming. De ontwikkeling komt wegens strijdigheid met het Decreet Woonreservegebieden niet in aanmerking voor een omgevingsvergunning.

b) RUP Groen

De te verkavelen gronden situeren zich buiten de als **zone voor landbouw** bestemde gronden volgens het gemeentelijk RUP 'Thematisch Rup Groen' (goedgekeurd op 28 september 2021). Tussen woonveld 1 en woonveld 2 voorziet het inrichtingsplan wel in een doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers doorheen deze zone voor landbouw.

De stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor landbouw laten nieuwe verhardingen enkel toe voor functionele publieke fietspaden die kaderen binnen een fietsroutenetwerk. Hier wordt aan voldaan.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De conformiteit met het algemeen bouwreglement kan niet nagegaan worden. Hiervoor zijn de ingediende plannen en gegevens te summier.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag is onvoldoende uitgewerkt om een aftoetsing uit te voeren aan de gewestelijke Hemelwaterverordening besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023) (zie waterparagraaf).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag is onvoldoende gedetailleerd om een toetsing aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid te doen.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg en gemeenteweg.

5. OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvragen voor een stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

6. WATERPARAGRAAF

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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).
- Het terrein is gedeeltelijk gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). Het betreft het gebied gelegen aan de Gaverlandstraat.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

Op basis van de voorhanden zijnde gegevens is het niet mogelijk om in te schatten of er voldoende ruimte voor water binnen het project wordt vrijgehouden en of de aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening zal desgevallend gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

8. OMGEVINGSTOETS

De geplande verkaveling is grotendeels gelegen binnen de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied. Het verkavelen van dit woonuitbreidingsgebied is strijdig met het Decreet Woonreservegebieden en komt bijgevolg omwille van legaliteitsredenen niet voor een omgevingsvergunning in aanmerking. Bijgevolg is een bijkomende aftoetsing van het project aan de goede ruimtelijke ordening niet opportuun.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid met het Decreet Woonreservegebieden).

Aldus gedaan in zitting van 23 januari 2025.