



2025_CBS_01810 OMV_2024144374 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van inrichtingswerken Zuid deel 1 - Kavelinrichtingswerken op grondgebied stad Gent en gemeente Nazareth-De Pinte - met openbaar onderzoek - Eggestraat, Hondelee, Scheldehout en Zwartekobenstraat, 9052 Gent - Advies

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 Braeckevelt, 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, 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_2024144374) ingediend bij de deputatie op 19 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitvoeren van inrichtingswerken Zuid deel 1 - Kavelinrichtingswerken op grondgebied stad Gent en gemeente Nazareth-De Pinte
- Adres: Eggestraat, Hondelee, Scheldehout en Zwartekobenstraat, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie C nrs. 619_, 630C, 631A, 632B, 634A, 644_, 645_, 654E, 661C, 676A, 678A, 679_, 680_, 682_, 683_, 684_, 686A, 687A, 688_, 689_, 693_, 694_, 699A, 706_, 741A, 745A, 748_, 749_, 750_, 751_, 753A, 754A, 755_, 756_, 756/2 A, 757_, 760B,

760C, 761D, 761C, 762A, 763_, 765_, 767_, 768_, 769_, 770_, 771D, 774_, 776_, 777_, 778_, 779_, 780_, 781_, 782_, 783_, 784_, 785_, 786A, 787A, 788C en 788A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 januari 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 9 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze omgevingsvergunningsaanvraag betreft een uitvoeringsdossier inrichtingswerken deel Zuid 1 van het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie. De belangrijkste doelstelling van het project is een verbetering van de agrarische structuur via het ruilen en herverkavelen van landbouwgronden. Dit uitvoeringsdossier omvat 9 locaties met een (gezamenlijke) oppervlakte van 630 ha op het grondgebied van de stad Gent, stad Deinze, de gemeente De Pinte en de gemeente Nazareth. Het volledige gebied van de ruilverkaveling is 2700 ha groot. De werken die worden voorzien op het grondgebied van de stad Gent situeren zich ten zuiden van de kern van Zwijnaarde, tegen de gemeentegrenzen met Merelbeke en De Pinte.

De werken in uitvoering van dit ruilverkavelingsproject Schelde-Leie worden in verschillende dossiers opgesplitst omwille van budgettaire en praktische redenen. Voorliggend uitvoeringsdossier maakt deel uit van het eerste uitvoeringsdossier, deel zuid 1. Een eerste omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend in mei 2024 en had betrekking op kavelinrichtingswerken op percelen in private eigendom en private eigendommen van openbare besturen, zie historiek. Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag heeft betrekking op de inrichtingswerken op openbaar domein en sommige hierop aangrenzende private percelen en bijkomende percelen in private eigendom van openbare besturen. Op sommige plaatsen interfereren beide dossiers.

Bij ruilverkaveling wordt de kavelstructuur van de landbouwpercelen geherstructureerd. De voorziene maatregelen zijn gericht op de noodzakelijke werken die gepaard gaan met de nieuwe kavelstructuur zodat een goede waterhuishouding gegarandeerd kan worden, het reliëf een logische vorm krijgt, de percelen en het totale projectgebied landschappelijk ingekleed worden, alle percelen toegankelijk zijn en afgebakend worden.

Hiervoor worden grondwerken uitgevoerd, beplantingen gerooid en op andere plaatsen nieuwe aangeplant, percelen en stroken landschappelijk ingericht, grachten gedempt en nieuwe gegraven, landbouwwegen en constructies opgebroken en nieuwe aangelegd, percelen toegankelijk gemaakt,...

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

De werken die worden aangevraagd zijn:

- Reliëfwijzigingen in functie van:
 - * het dempen van grachten
 - * het maken van nieuwe grachten
 - * het maaiveld in helling brengen
- Rooien van bomen
- Aanbrengen nieuwe constructies: oeverversterking, kopmuren, overstortconstructie, tractorsluis
- Plaatsen van nieuwe afsluitingen
- Aanleggen en wijzigingen van verhardingen ivf perceelstoegangen (met inbuizingen)

2. HISTORIEK

De vergunningverlenende overheid staat in voor de historiek van vergunningen.

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 28/11/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van inrichtingswerken zuid deel 1 - kavelinrichtingswerken op grondgebied stad gent, gemeenten de pinte en nazareth. (OMV_2023044370)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 16 januari 2025 onder ref. 2025_000200_v1:

Zie bijlage op het Omgevingsloket

Gunstig advies van **Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid** afgeleverd op 24 januari 2025 onder ref. 2025OMV01:

zie bijlage op het Omgevingsloket

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. 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.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 januari 2025 tot en met 15 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend. De vergunningverlenende overheid staat in voor de behandeling van de bezwaren.

Samenvatting bezwaarschrift

De tractorsluis op het heraangelegde Hondleepad verhindert de doorgang van auto's, minitractoren en smalspoortractoren, waardoor de bezwaarindiener gehinderd wordt in zijn landbouwactiviteiten. Hierdoor zal hij een heel stuk moeten omrijden om zijn landbouwgronden te bereiken.

Bespreking bezwaarschrift

Het klopt dat er voor de aanleg van de tractorsluis op het Zwartekobenpad geen motivatie werd opgenomen in de nota, maar aangezien het om een steenslagweg gaat, en de tractorsluis op die plaats geen impact zal hebben op de circulatie van bewoners in de omgeving, zien we geen argumenten om dit ongunstig te adviseren.

De belangrijkste doelstelling van het ruilverkavelingsproject is een verbetering van de agrarische structuur via het ruilen en herverkavelen van landbouwgronden. De plaatsing van de tractorsluis lijkt hier eerder hinderlijk te zijn voor een landbouwer. Er wordt dan ook geopperd dat de aanvrager in gesprek gaat met de bezwaarindiener om te kijken naar een alternatief voor de tractorsluis, zodat deze zijn landbouwgronden kan bereiken zonder dat hij telkens moet omrijden.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er zijn 9 locaties, genummerd van 11 tot en met 19. Enkel locatie 11 en 12 vallen op Gents grondgebied.

De groendienst is betrokken bij het proces van het ruilverkavelingsproject. De groendienst wenst dan ook de eerder gemaakte aandachtspunten te herhalen. Voor de keuze van de beplanting mag de VLM een voorstel opmaken, maar bij voorkeur worden er geen knotbomen voorzien (we bepleiten dit alvast voor de plandelen gelegen binnen Gent). In de plannen met dwarsdoorsnedes staan (nog) knotbomen ingetekend, maar het is wat onduidelijk waar deze precies zullen komen. We wensen alvast dus geen knotbomen op Gents grondgebied (zeker niet waar deze ook te beheren zijn door de Groendienst van de Stad Gent). Een beplantingsplan dient voorgelegd te worden.

De nieuwe grachten moeten maximaal infiltratie toelaten. Hierin dient compartimentering (drempeltjes) voorzien te worden in functie van deze gewenste verhoogde lokale infiltratie.

Mobiliteit

Locatie 11 (stad Gent)

- De nieuwe kavelstructuur maakt dat tussen de Hondelee en de Zwartekobenstraat de bestaande steenslagweg (Hondeleepad) meer zuidelijk verlegd moet worden.
- De bestaande steenslagweg wordt opgebroken.
- Er wordt een nieuwe steenslagweg gerealiseerd. In het midden van het pad komt een tractorsluis.

Locatie 12 (deel stad Gent)

- Langsheen de Kokersbeek wordt op de bufferstook een onverhard wandelpad voorzien waarbij een afsluiting geplaatst wordt om de strook af te bakenen van wei- en akkerlanden (loopt door naar Locatie 11).
- Langsheen deze waterloop (Toutefaisbeek) start bij Hondelee een wandelpad gelegen op de bufferstrook en ingekleed met eilandjes van bosgoed van een verscheidenheid van soorten
- De Eggestraat wordt heraangelegd waarbij de oude steenslag verwijderd wordt en nieuwe aangebracht.

Er zijn geen opmerkingen bij het verleggen van het Hondeleepad en de aanleg van de nieuwe wandelpaden. Wat betreft de tractorsluis is geen motivatie opgenomen in de nota, maar aangezien het om een steenslagweg gaat, en de tractorsluis op die plaats geen impact zal hebben op de circulatie van bewoners in de omgeving, zien we geen argumenten om dit ongunstig te adviseren.

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 omgevingsvergunningaanvragen 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 en gemeente Nazareth-De Pinte van Ruilverkavelingscomité opgericht voor de uitvoering van de ruilverkaveling Sc... av, gelegen te Eggestraat, Hondelee, Scheldehout en Zwartekobenstraat , 9052 Gent.

Artikel 2:

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

Externe adviezen

De voorwaarden uit het advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 16 januari 2025 onder ref. 2025_000200_v1, moeten strikt nageleefd worden.

Groen

- een beplantingsplan wordt voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent (voor de plandelen gesitueerd op Gents grondgebied), waarop duidelijk de soortenkeuze op wordt aangeduid en waar geen knotbomen worden voorzien (zeker niet waar deze ook te beheren zijn door de Groendienst van de Stad Gent).

- de nieuwe grachten moeten maximaal infiltratie toelaten, waarbij compartimentering (drempeltjes) worden voorzien in functie van deze gewenste verhoogde lokale infiltratie.

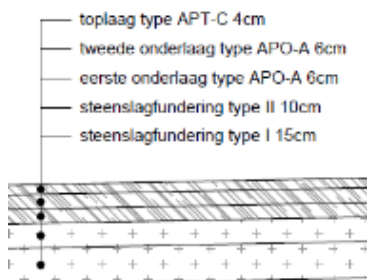
Openbaar domein

Alle inbuizingen voor opritten binnen de stad Gent dienen afgewerkt te worden met betonnen kopmuren. Dit is momenteel niet opgenomen in het dossier:

- voor de gracht in Scheldehout (kant Gent),
- de opritten langsheen de Eggestraat,

- de opritten in Hondelee,
- de aansluiting net voorbij de overstortmuur in het Holdeleepad

Het herstel van het asfalt in de Zwartekobenstraat thv de Zwartekobenbeek dient te gebeuren volgens volgende opbouw:



Op de betonnen kopmuren van de nieuwe kokers van de Zwartekobenbeek dienen borstweringen voorzien te worden tot op een hoogte van 1,2m boven het maaiveld. Het ontwerp van de borstwering dient gelijkaardig te zijn aan de borstweringen met verticale spijlen op de bruggen van het Papiermolenpad en gelakt te worden in RAL 6003.

Artikel 3:

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

Openbaar domein

De bouwheer 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.

De bouwheer 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 met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor de delen die ten laste vallen van de stad Gent en/of in het beheer komen van de stad Gent dient aanbestedingsdossier voor aanbesteding ter goedkeuring voorgelegd te worden.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_01810 - OMV_2024144374 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van inrichtingswerken Zuid deel 1 - Kavelinrichtingswerken op grondgebied stad Gent en gemeente Nazareth-De Pinte - met openbaar onderzoek - Eggestraat, Hondelee, Scheldehout en Zwartekobenstraat, 9052 Gent - Advies