



2025_CBS_03184 OMV_2024100861 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 21 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een hoogspaningscabine, 1 lot bestemd voor een gemeenschappelijke groenzone en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden - met openbaar onderzoek - Leegte, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, 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 gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57
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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Acasa Projects NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem en De heer Charly Schutte met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2024100861) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 september 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 21 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een hoogspaningscabine, 1 lot bestemd voor een gemeenschappelijke groenzone en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden
- Adres: Leegte , 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nrs. 1079V, afdeling 28 sectie B nrs. 1G, 5C, 6A, 8/2 _ en 8A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 oktober 2024. De aanvraag volgde de gewone 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

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 23 loten bestemd voor 21 eengezinswoningen en het wijzigen van het maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden.

Het projectgebied bevindt zich op de hoek van de Leegte / Mariakerksesteenweg in Drongen.

Het perceel bevindt zich in een residentiële omgeving, aan een steenweg gekenmerkt door voornamelijk grote vrijstaande woningen in lintbebouwing en occasionele overgebleven weides of groengebieden.

Aan de oostzijde grenst het perceel aan de berm naast het fietspad langs de R4 en de Ringvaart.

Aan de overzijde daarvan ligt het natuurdomein Bourgoyen.

De locatie is erg bepalend voor de eigenheid van het perceel. Men bevindt zich vlakbij natuurgebied en ook deels in overstromingsgebied. Er is lang gezocht naar een evenwichtig ontwikkelingsplan voor deze locatie, met volgend resultaat. Het perceel zal verkaveld worden met 21 eengezinswoningen, gesitueerd rond een centraal gelegen binnengebied met gezamenlijke parkeermogelijkheid.

Het multifunctionele binnengebied is enerzijds bestemd voor natuurbehoud en de toekomstige ontwikkeling van fauna en flora, deel uitmakend van een periodiek overstromingsgebied en anderzijds is er ruimte voor recreatie van de toekomstige bewoners.

Het projectgebied bestaat uit een weiland dat aan de zuidelijke grens omgeven wordt door een cluster van wilgen die zich verder verspreiden op het naburige perceel. Deze wilgen vinden we sporadisch terug in een grotere groep langs de oostelijke grens van het project die tevens ook begrensd wordt door de dijk van de Ringvaart. Verder wordt de site centraal gekenmerkt door een depressie die bestaat als een aftakking van een bestaande waterloop die zich situeert aan de zuidelijke grens. In deze waterloop bevinden zich 3 monumentale wilgen die door hun centrale ligging beeldbepalend zijn voor het projectgebied.

Op het perceel worden, naast de gemeenschappelijke groenruimte, 5 zones voorzien voor bebouwing. Die 5 zones bestaan uit volumes van gekoppelde eengezinswoningen in halfopen en gesloten bebouwing, onder max. 3 bouwlagen. De korrel van de volumes stemt af op de open bebouwing van de omgeving. Voor deze bouwzones zijn specifieke voorschriften gemaakt.

De wegenis in het projectgebied wordt beperkt tot een minimum. De weinige ontsluitingen zijn telkens voorzien aan de randen van het projectgebied.

De geclusterde parkeerpocket wordt ontsloten via de Leegte en vormt tevens de opstelplaats voor brandweer en pakketdiensten. Dit is tevens de enige zone waar gemotoriseerd verkeer is toegestaan. De site is verder autovrij.

Naast de parkeerpocket zijn er nog een 4-tal parkeerplaatsen die gerealiseerd worden aan de zijkant van de halfopen woningen onder de vorm van een carport.

De woningen worden in elke zone bediend door een gemeenschappelijk pad dat toegang geeft tot de respectievelijke voordeuren. De achtertuinten van woonzone c, d en e grenzen aan het centrale binnengebied en zijn toegankelijk via een pad dat het centrale gebied doorkruist om zo deze achtertuinten te bedienen.

Tot slot is er voor de zachte weggebruiker een doorsteek voorzien die vanaf de parkeerpocket de connectie maakt met de Mariakerksesteenweg. Enkele fietsbeugels voor bezoekers zijn langsheen deze verbinding voorzien.

Om een optimale bereikbaarheid te garanderen voor de nutsmaatschappijen wordt de hoogspanningscabine vooraan de parkeerpocket voorzien, direct grenzend aan de Leegte.

Bouwzone A en B

Als gevolg van het veilige overstromingspeil is de nulpas van de woningen in bouwzone A & B een 30 cm hoger dan het straatniveau. Dit heeft als gevolg dat de toegangspaden tot de individuele woningen georganiseerd worden via een gemeenschappelijk pad om een overvloed aan constructieve elementen te vermijden. Het hoogteverschil wordt overbrugd door een rolstoel vriendelijke helling die start vanaf de parkeerpocket.

In de achtertuinten van de woningen dient, omwille van het overstromingsgebied het niveau van het bestaande maaiveld ongewijzigd te blijven. De privaatieve terrassen van de individuele woningen worden hierdoor op palen voorzien. Deze reliëfwijzigingen in functie van de woningen zullen mee opgenomen worden bij de omgevingsaanvraag van deze woningen en duidelijk op terreinprofielen worden weergegeven.

Bouwzone C, D en E

De tuinen parallel gelegen met de Mariakerksesteenweg hebben geen invloed van de overstromingsproblematiek aangezien deze buiten de overstromingszone gelegen zijn. De indicatieve bouwzones voor de bergingen van zone C, D en E worden ook zij aan zij geplaatst en vormen tevens de toegang tot de achtertuinten die verloopt via het pad dat de doorsteek vormt van parkeerpocket - Mariakerksesteenweg.

Collectief binnengebied

De landschappelijke inrichting van het binnengebied beperkt zich tot een minimum en zal zich vooral uiten in het vegetatieve aspect. Het binnengebied krijgt zo de kans om zich te herontwikkeling tot een volwaardig stuk natuur dat centraal staat in deze ontwikkeling. Verder bestaat de inrichting van het binnengebied uit het landschappelijk inrichten van enkele infiltratiezones die nodig zijn om hemelwater van de daken van de woningen en bijkomende verhardingszones die niet infiltreren naar de aangrenzende groenzones te capteren. Het introduceren van enkele solitaire hoogstam bomen is nodig om centraal enige verticaliteit te introduceren. De soorten zullen bestaan uit wilg en els. Deze zijn overigens reeds aanwezig in het project en gedijen goed in natte omstandigheden. Het collectieve binnengebied en de private parkeerhaven zullen het voorwerp uitmaken van de omgevingsvergunning samen met de woningen.

Rooilijnplan en verbreding van de bestaande openbare weg

De rooilijn van de Leegte wordt beperkt aangepast. Op de hoek met de Mariakerksesteenweg wordt een correctie uitgevoerd zodanig dat de bestaande hoogstammige boom en een beperkte ruimte er rond kan toegevoegd worden aan de openbare weg. Ter hoogte van de toegang naar de parkeerhaven wordt een openbaar keerpunt in de Leegte gecreëerd. Hierin komen ook twee bezoekersparkeerplaatsen in het openbaar domein, één aangepaste parkeerplaats en één voor deelwagens. Dit keerpunt is belangrijk voor IVAGO en hulpdiensten en het ontsluit de toekomstige private parkeerhaven naar de bestaande openbare weg waarop deze verkaveling aansluit.

Architectuur

De architectuur maakt nog geen voorwerp uit van deze verkavelingsaanvraag. Dit hoofdstuk is opgemaakt en toegevoegd om aan te geven wat het architecturaal potentieel zal zijn van de toekomstige ontwikkeling.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/08/1992 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een bedrijfsruimte en het nivelleren van het terrein. (1992/10023)
- Op 21/09/1993 werd een weigering afgeleverd voor het nivelleren van het terrein. (1992/10146)
- Op 28/02/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een woning en stallingen. (2001/10152)
- Op 25/04/1985 werd een weigering afgeleverd voor het stockeren van zand. (1985/99 (1985/10012))
- Op 16/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het opspuiten van gronden. (1972 DR 10016)
- Op 08/09/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de wegen- en rioleringswerken. (2008/10207)

Stedenbouwkundige attesten

Op 10/10/2013 werd een positief attest afgeleverd voor een cohousingsproject. (2013/80005)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 24 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 24 december 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Het betrof een kleine wijziging aan het keerpunt.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. WEGEN EN VERKEER

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 9 december 2024 onder ref. AV/411/2024/01502:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

4.2. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 31 oktober 2024 onder ref. JMS 603009:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

4.3. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 4 december 2024 onder ref. VK-24-162:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verdelen van gronden in 23 loten bestemd voor eengezinswoningen en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden.

Lot 14 t.e.m. lot 21 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is geen uitbreiding noodzakelijk.

Om lot 1 t.e.m. lot 13 op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in Mariakerksesteenweg/Leegte tot langs de volledige verkaveling.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

Riolering

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van openbaar domein.

ZONERINGSPLAN

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:
centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")*

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of*

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consignereren bedrag te kennen via www.farys.be/nl/rioolaansluiting

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de splitsing van 1 loten meerdere loten. Het stadsontwikkelingsproject voorziet de realisatie van 21 woningen (21 loten). Elk lot heeft een private tuin en er is ook een gemeenschappelijke tuin. Er worden in totaal 3 wadi's voorzien. De bestaande gracht blijft behouden. Er is een gemeenschappelijke parking met 20 parkeerplaatsen, waarvan 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden en 1 parkeerplaats voor een elektrische deelwagen. Langsheen Leegte worden bijkomend 4 parkeerplaatsen voorzien voor lot 1, lot 5, lot 6 en lot 9. Deze zullen bestaan uit waterdoorlatende verharding.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Tgv voorzien van huisaansluitingen is een herstel van de wegenis nodig. De bestaande straatkolken zijn niet getekend op nieuwe wegenis ontwerp. Gelieve deze te voorzien. Bestaande kolken kunnen herbruikt worden.

Op het rioleringsplan werden DWA-huisaansluitputjes ingetekend. Deze dienen op openbaar domein te worden voorzien.

Opmerkingen DWA-ontwerp:

Materialen DWA:

Het type huisaansluitputje voldoet niet aan de voorwaarden opgenomen in richtlijnen ontwikkelingen van Farys.

Het materiaal van de huisaansluitleidingen moet in grès of PP SN8 zijn.

Overige opmerkingen:

Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de DWA-leidingen en/of -ontwerp: De dwarsing van openbare DWA-aansluitingsleiding naar de openbare riolering thv de openbare gracht in de Mariakerksesteenweg kan niet aanvaard worden. De verbinding moet onder de gracht voorzien worden en mag een belemmering zijn op de bodem van de gracht

Opmerkingen RWA-ontwerp: geen HYDRAULISCHE EVALUATIE

Conclusie hydraulische evaluatie: Hydraulische nota voldoet.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt als volgt geadviseerd:

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).

Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.

Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.

Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
- werfverslagen/ proefverslagen,*
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- As-builtonplannen*
- PV van voorlopige oplevering*

4.4. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 15 november 2024 onder ref. 069965-005/NVDV/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzonder aandachtspunt:

- De zones in grasbetontegels links en rechts van de oprit van de parkeerhaven dienen steeds vrij te blijven in functie van de benodigde draaistralen voor de wagens van de brandweer.*

4.5. DE VLAAMSE WATERWEG

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 23 december 2024:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

4.6. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 5 november 2024 onder ref. 5000083116:

Als bijlage het advies

Gunstig advies met voorwaarden

Advies gegeven in dossier 5000011174 blijft geldig. Het oprichten van een distributiecabine elektriciteit is nodig. Dit gaat over een prefab cabine type Taurus met 1 meter vrije ruimte rondom. Deze cabine werd mee opgenomen in de omgevingsvergunning. Afmetingen van het perceel volstaan. Afstand tussen de cabine en de openbare weg dient in met de hand opbrekbare materialen aangelegd te worden (gras-dallen, klinkers, ..., geen asfalt of beton).

4.7. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 22 oktober 2024 onder ref. 25140835:

Netuitbreiding nodig:

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4.8. FLUXYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys NV afgeleverd op 5 november 2024 onder ref. TPW-OL-2024134958:

Advies Fluxys zie omgevingsloket.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De verkavelingsaanvraag ligt volledig binnen het woongebied en is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde 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 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De aanvraag omvat verder de aanleg en wijziging van een gemeenteweg. De gemeenteraad van 25 maart 2025 heeft hierover een beslissing genomen en zich daarbij uitgesproken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 24/07/2023 met referentienummer 26857 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Er dient verder vooronderzoek te gebeuren dat bestaat uit proefsleuvenonderzoek.

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/26857>

5.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 4 bescheiden woningen (20% van 21, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

- tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied;
- tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- 550 m³ voor eengezinswoningen;
- 240 m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- 290 m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van kavels, mogen de bescheiden kavels elk niet groter zijn dan 500 m² (VCW, art. 1.3, §1, 3°).

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1048/695) + 20% = € 90.474 per bescheiden woning (geïndexeerd mei 2024).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

Gezien op basis van het verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften alle woningen voldoen aan de normen van bescheiden woonaanbod voldoet de aanvraag aan de last bescheiden wonen.

Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld: De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden (cfr. omschrijving advies).

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West.

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 onbebouwd.

6.2. 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.

Een zeer groot deel van het projectgebied blijft onbebouwd en onverhard. Dit betekent dat er heel wat ruimte is om het opvangen hemelwater bij zware regenbuien op te vangen. Dit is op vlak van water positief.

Gescheiden stelsel

Conform artikel 9 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent dient bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet indien het technisch mogelijk is, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Verharding

Conform artikel 12 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Volgens de aanvraag zullen alle verhardingen aangelegd worden als waterdoorlatend of wateren af naar de onverharde omgeving. De omgevingsvergunningen voor de woningen zal worden aangevraagd in een latere fase.

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen.

De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden. Er is in het project voldoende ruimte beschikbaar om daar aan te voldoen.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de 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. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19).

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Aan het dossier werd een uitgebreide verscherpte natuurtoets toegevoegd.

Er wordt geen boom of waardevol groen verwijderd. Het percentage collectief groen en onbebouwde ruimte is voor deze verkaveling hoog, wat getuigt van een kwalitatief woonproject. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Ten gevolge van het projectvoornemen wordt geen onvermijdbare en onherstelbare schade verwacht ten aanzien van de VEN-gebieden 'Vlinderhoutse bossen' en 'De Vallei van de Benedenleie' (grote eenheden natuur). Er zijn bijgevolg geen schadebeperkende of -herstellende maatregelen van toepassing.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. 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.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg en wijziging, van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 25 maart 2025. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 oktober 2024 tot en met 28 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Stuk groen zal verdwijnen

- Een mooi groen stuk zal verdwijnen en geen rustige plek meer zijn. Heel spijtig voor de dieren die zullen verdwijnen. We dachten dat het groen zou blijven en meegaan met Vinderhoutse bossen maar blijkbaar niet. We zijn er als gezin tegen dat daar wordt gebouwd.
- Het perceel bevindt zich in een groene omgeving en maakt deel uit van een ecologische corridor tussen de Bourgoyen, Leeuwenhof en de Vinderhoutse bossen. De bebouwing zou de landschapswaarde ernstig aantasten en de migratie van dieren tussen deze natuurgebieden belemmeren. Het open karakter van het gebied is van groot belang voor de lokale biodiversiteit en dient behouden te blijven.
- Het ontwerp staat haaks op het ontharden en het behouden van ecologische waardevolle gebieden.

Bouwhoogte

- Nergens in de omgeving van de Leegte of Mariakerksesteenweg zijn er gebouwen van 3 bouwlagen, dit zal een ingrijpende wijziging zijn van het karakter van de omgeving.

Parkeerplaatsen

- Het plan voorziet 23 woningen en er zijn 21 parkeerplaatsen voorzien dit is onvoldoende voor dit project. Dit project zal zorgen voor illegaal parkeren in de omgeving en extra overlast zorgen voor de buurt.

Overstroming

- Er wordt gebouwd in een overstromingsgevoelig gebied, in het licht van de klimaatverandering is het onverantwoord daar te bouwen.

Loten

- Over hoeveel woningen gaat het hier? In de aanvraag staat 21 loten voor eengezinswoningen, op het verkavelingsplan staan 23 loten. En in het documenten van de landmeter staan 26 loten beschreven.

Waarde

- Het project met woningen tot 3 bouwlagen zal niet alleen de woonkwaliteit maar ook de waarde van de woningen negatief beïnvloeden.

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

Stuk groen zal verdwijnen

- De aanvraag situeert zich in woongebied, ook de aanpalende gronden. Deze gebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijven. Die bestemming biedt dus mogelijkheden om dit terrein te laten ontwikkelen. De gronden maken deel uit van de woonkorrel Mariakerksesteenweg, Kruisstraat, Rodenhoedstraat, Leegte, Hoogland, Pachtgoeddeef,.... Er werd bij de ontwikkeling van deze gronden rekening gehouden met de aanwezige waardevolle landschapselementen en het deels laaggelegen terrein. Er wordt enkel gebouwd aan de randen van het perceel daar waar er reeds een uitgeruste weg aanwezig is, zijnde de Leegte en de Mariakerksesteenweg.
- De aanvraag situeert zich volgens de structuurvisie van de stad 'Ruimte voor Gent' in buitengebied. De visie van de stad is om hier te vernieuwen met een lage dynamiek. Daarom hanteren we voor de woongebieden die gelegen zijn in het buitengebied de richtlijn met grote orde van 15 won/ha. Voorliggende aanvraag voldoet hieraan. Verder getuigt het ontwerp van compacte bouwvorm, beperkte bouwdiepte, maximaal drie bouwlagen met plat dak, gemeenschappelijke parkeerhaven en een grote gemeenschappelijke groenzone waarin alle water kan worden opgevangen. Het verkavelingsontwerp bestemd voor 21 eengezinswoningen heeft bijgevolg voldoende woonkwaliteiten om te voldoen aan de huidige wooneisen.

Bouwhoogte

- Drie bouwlagen is in het Gentse de basisschaal, dit is ook zo opgenomen in de structuurvisie van de stad 'Ruimte voor Gent'. Dit biedt juist mogelijkheden om

compacte woningen te bouwen waardoor de footprint en verharding kan beperkt worden.

Parkeerplaatsen

- Er worden in dit project 21 nieuwe eengezinswoningen voorzien. De verkavelaar voorziet 21 autoparkeerplaatsen. 17 daarvan zijn geclusterd en 4 zijn individuele parkeerplaatsen naast respectievelijk 4 halfopen woningen. Van de 17 geclusterde parkeerplaatsen wordt er één parkeerplaats voorbehouden voor een autodeelwagen. De verkavelaar heeft hiervoor een sluitende overeenkomst afgesloten met een autodeelbedrijf. Het is positief dat de autodeelplaats op het toekomstig openbaar domein wordt voorzien. Het aantal parkeerplaatsen is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen van de stad Gent. Daarnaast is er in het project ook veel ruimte voorzien voor fietsen en de locatie is vlot bereikbaar met de fiets.

Overstroming

- Enkel het centraal deel van het terrein ter hoogte van de bestaande gracht is overstromingsgevoelig. Dit gedeelte blijft ook ongewijzigd en zal zijn functie als waterbuffer blijven behouden. Er wordt gebouwd ter hoogte van de reeds aanwezige openbare wegen. In de grote onbebouwde en onverharde gemeenschappelijke tuinzone worden ook extra wadi's aangelegd. Het hemelwater 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. Een zeer groot deel van het projectgebied blijft onbebouwd en onverhard. Dit betekent dat er heel wat ruimte is om het hemelwater bij zware regenbuien op te vangen. De project is uitvoerig vooraf besproken met de diensten en instanties die betrokken zijn bij de waterhuishouding. Al deze diensten hebben ook een positief advies gegeven voor de waterhuishouding van het gebied. Er is aan het dossier ook een uitgebreide waterhuishoudingsstudie toegevoegd. Er kan dan ook besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van alle maatregelen de watertoets doorstaat.

Loten

- Er is inderdaad een onduidelijkheid over de loten. Op het verkavelingsplan van de landmeter zijn er 21 loten waarop telkens één eengezinswoning (lot 1 tot 21) kan worden gebouwd. Daarnaast is er een lot 22 voorzien voor private gemeenschappelijke groenzone, een lot 23 voor een nieuwe nutsvoorziening (cabine) en drie loten (lot 24 tot 26) voor nieuw openbaar domein. Er kunnen dus binnen deze verkaveling maximaal 21 nieuwe eengezinswoningen worden gebouwd.

Waarde

- Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard. Een omgevingsvergunning mag geen uitspraken doen over waarde-aspecten aangezien deze geen deel uitmaken van de beoordelingsgronden zoals bepaald in de VCRO.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een verkaveling voor het realiseren van 21 eengezinswoningen. Elk lot heeft een private tuin. Er is ook een zeer grote gemeenschappelijke tuin. Tevens worden 3 wadi's voorzien voor de infiltratie van regenwater. De bestaande gracht blijft behouden.

Het basisconcept van deze verkaveling bestaat uit de fundamentele keuze om een groot deel van het projectgebied niet te bebouwen en in te richten als gemeenschappelijke groenzone. Het gaat om een ruime groenzone met een aantal belangrijke natuurelementen op gronden die gevoelig zijn voor overstroming. Een groot deel van de bestaande bomen blijft behouden. Het betreft in hoofdzaak schietwilg. Verder zijn er ook bomen van de soort berk, zwarte vlier, esdoorn, zwarte els en walnoot. Er worden verschillende bomen aangeplant. Om de ambitie op vlak van verdichting te realiseren voorziet de verkaveling uitsluitend loten bestemd voor eengezinswoningen gebouwd in gekoppelde en gesloten bebouwingsvorm langsheen de bestaande wegen.

Ruimtelijk rendement - vormgeving

Op dit terrein met een oppervlakte van ca. 13181 m² worden 21 woningen voorzien, waardoor de woningdichtheid die wordt gehanteerd in buitengebied, namelijk 15 woningen per hectare, wordt gerespecteerd. De bouwzones worden zo voorzien dat aan alle voorwaarden rond compact bouwen in het buitengebied voldaan kan worden.

Openbaar domein

De voorgestelde aanpassingen aan de rooilijn in functie van een kwalitatief openbare weg zijn aanvaardbaar. De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd en bijgesteld in het technisch dossier.

Mobiliteit

Beschrijving en bereikbaarheid

De aanvraag heeft betrekking op een greenfield op de hoek tussen de Mariakerksesteenweg en de Leegte in Drongen. De aanvrager wenst een vergunning te bekomen om het terrein te verkavelen in 21 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen. Er zal ook een collectieve groenruimte worden aangelegd, alsook een gemeenschappelijke fietsenberging voor buitenmaatse fietsen, en een parkeerpocket.

De aanvraag bevat ook een gedeelte nieuw openbaar domein. Dit betreft voornamelijk groenruimte langs de Leegte en de Mariakerksesteenweg, maar ook een deel van de oprit naar de parkeerpocket wordt openbaar domein.

Deze locatie is niettegenstaande zijn ligging in het buitengebied relatief goed bereikbaar met duurzame vervoersmiddelen. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op 700m fiets- of wandelafstand. De dichtstbijzijnde bushalte (Hoppin) bevindt zich op minstens 150m. De bushalte rotonde Drongen ligt op 12 min stappen of 3 min fietsen. Het station Drongen ligt op 7 min fietsen. Langsheen de Mariakerksesteenweg liggen afgescheiden fietspaden waarop een recreatief fietstraject ligt tussen knooppunt 58 en 59. In de nabijheid van de site lopen enkele fietssnelwegen, die als hoofdroutes gelden. De Leegte sluit niet aan op het ringfietspad F40, dat ook bekend staat als grote fietsring van Gent, maar er is wel potentieel om een eenvoudige verbinding te maken. De Mariakerksesteenweg wordt geselecteerd als alternatieve functionele fietsroute.

Beoordeling

Fietsparkeren

Om te bepalen hoeveel fietsparkeerplaatsen er nodig zijn, moeten de stedelijke parkeerrichtlijnen worden toegepast. Het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen zal pas exact bij een eventuele vergunningsaanvraag voor het bouwen van de woningen kunnen worden bepaald. Aangezien alle woningen volgens de beschrijvende nota over 3 slaapkamers zullen beschikken, kunnen we er nu wel al vanuit gaan dat er waarschijnlijk 84 fietsparkeerplaatsen nodig zullen zijn voor de bewoners en 4 voor hun bezoekers. Van de 88 fietsparkeerplaatsen moeten er 9 worden voorbehouden voor buitenmaatse fietsen. De omgevingsaanvragen voor de woningen zullen hieraan moeten voldoen.

Voorliggende verkaveling biedt een enorme opportuniteit om de Leegte voor fietsverkeer door te trekken tot aan de fietssnelweg langs de R4. Dit zou voor veel buurtbewoners een aanzienlijk vlottere verbinding met de fietssnelweg betekenen. De Drongense wijk rond de Antoon Catriestraat/Luchterenkerkweg krijgt daardoor bijvoorbeeld een vlotte aansluiting met de fietssnelweg. Momenteel is er voor deze wijk over een afstand van ca. 2,20 km geen verbinding met de fietssnelweg. Voor deze aansluiting kan best contact worden opgenomen met het Agentschap Wegen en Verkeer.

Autoparkeren

Het nodige aantal autoparkeerplaatsen kan wel al exact worden bepaald. Voor 21 woningen zijn er minimaal 17 en maximaal 42 autoparkeerplaatsen vereist voor de bewoners, en minimaal 4 en maximaal 11 voor bezoekers.

De bouwheer voorziet 21 autoparkeerplaatsen. 17 daarvan zijn geclusterd en 4 zijn individuele parkeerplaatsen naast respectievelijk 4 halfopen woningen. Van de 17 geclusterde parkeerplaatsen wordt er één parkeerplaats voorbehouden voor een autodeelwagen. De verkavelaar heeft hiervoor een sluitende overeenkomst afgesloten met een autodeelaanbieder. Het is positief dat de autodeelplaats op het toekomstig openbaar domein wordt voorzien. Het aantal parkeerplaatsen is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen.

Groen

Vanuit groenoogpunt is er geen bezwaar tegen deze verkaveling, waarbij een strook aan de straatzijde wordt overgedragen naar het openbaar domein. Het concept met een gebouwenlijn langs de straatzijde en een onbebouwde binnenzone die privaat blijft (ook nodig voor waterbuffering en infiltratie), is tot stand gekomen tijdens een constructief vooroverlegproces. Het percentage collectief groen en onbebouwde ruimte is voor deze verkaveling hoog, wat getuigt van een kwalitatief woonproject gericht op gezinnen.

Verkavelingsvoorschriften

De verkavelingsvoorschriften maken het inrichten van kwalitatieve wooneenheden mogelijk. De bouwdiepte van de bouwzones is voldoende om een degelijke woonkwaliteit te kunnen voorzien. De concrete indeling van deze woonvolumes maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke nog te verkrijgen omgevingsvergunning.

De reliefwijzigingen in functie van de woningen moeten duidelijk mee opgenomen worden bij de omgevingsaanvraag van de woningen en duidelijk op de terreinprofielen worden weergegeven. Uiteraard moeten deze reliefwijzigingen tot een minimum worden beperkt.

Mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd, is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is mits de voorwaarden stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

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_2024100861_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024100861_gemeenteraadsbeslissing.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024100861_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 21 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een hoogspaningscabine, 1 lot bestemd voor een gemeenschappelijke groenzone en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden aan Acasa Projects nv en de heer Charly Schutte gelegen te Leegte , 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:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 25/03/2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1.5 Gemeenschappelijke delen – Inrichting van de gemeenschappelijke parkeerpocket moet als volgt worden aangevuld:

In de gemeenschappelijke parkeerpocket moeten minimaal 17 parkeerplaatsen worden voorzien, waarvan er 2 geschikt zijn voor mindervaliden en 1 voorbehouden wordt voor een deelwagen. 1 parkeerplaats voor mindervaliden en de plaats voor deelwagens situeert zich binnen het openbaar domein.

Artikel 2.2.3 Achtertuinstrook – Constructies moet ook het verordende gedeelte worden aangevuld met:

Op de loten 1 t/m 9 is het plaatsen van een berging niet toegelaten vanwege de overstromingsgevoeligheid van de zone.

Artikel 2.2.5 Reliëfwijzigingen moet worden aangevuld met :

De reliëfwijzigingen in functie van de woningen moeten duidelijk mee opgenomen worden bij de omgevingsaanvraag van de woningen en duidelijk op de terreinprofielen worden weergegeven.

2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein

- Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 24/07/2023 met referentienummer 26857 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Er dient verder vooronderzoek te gebeuren dat bestaat uit proefsleuvenonderzoek.

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/26857>

- Fluxys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 5 november 2024, met kenmerk TPW-OL-2024134958) moeten strikt nageleefd worden.

- Vloerpeil

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

- Rooilijn

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

3. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot verkavelingsvergunning

- Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 9 december 2024, met kenmerk AV/411/2024/01502) moeten strikt nageleefd worden.

- Privaat binnengebied

Het binnengebied (parkeerhaven en gemeenschappelijke tuin) 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 betreft 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.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 25/03/2025 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend wordt volgende last opgelegd:

Last bescheiden wonen

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 4 bescheiden woningen (20% van 21, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

- tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied;
- tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- 550 m³ voor eengezinswoningen;
- 240 m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- 290 m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van kavels, mogen de bescheiden kavels elk niet groter zijn dan 500 m² (VCW, art. 1.3, §1, 3°).

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1048/695) + 20% = € 90.474 per bescheiden woning (geïndexeerd mei 2024).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

Gezien op basis van het verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften alle woningen voldoen aan de normen van bescheiden woonaanbod voldoet de aanvraag aan de last bescheiden wonen.

Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld: De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden (cfr. omschrijving advies).

Artikel 4:

WAARBORG

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024100861**) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden (cfr. omschrijving advies).

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 10 jaar (bij VK met wegeaanleg) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen; 2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Fietsparkeren

Bij de omgevingsaanvragen van de woningen zullen de woningen moeten voldoen aan parkeerrichtlijnen fiets.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen

worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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

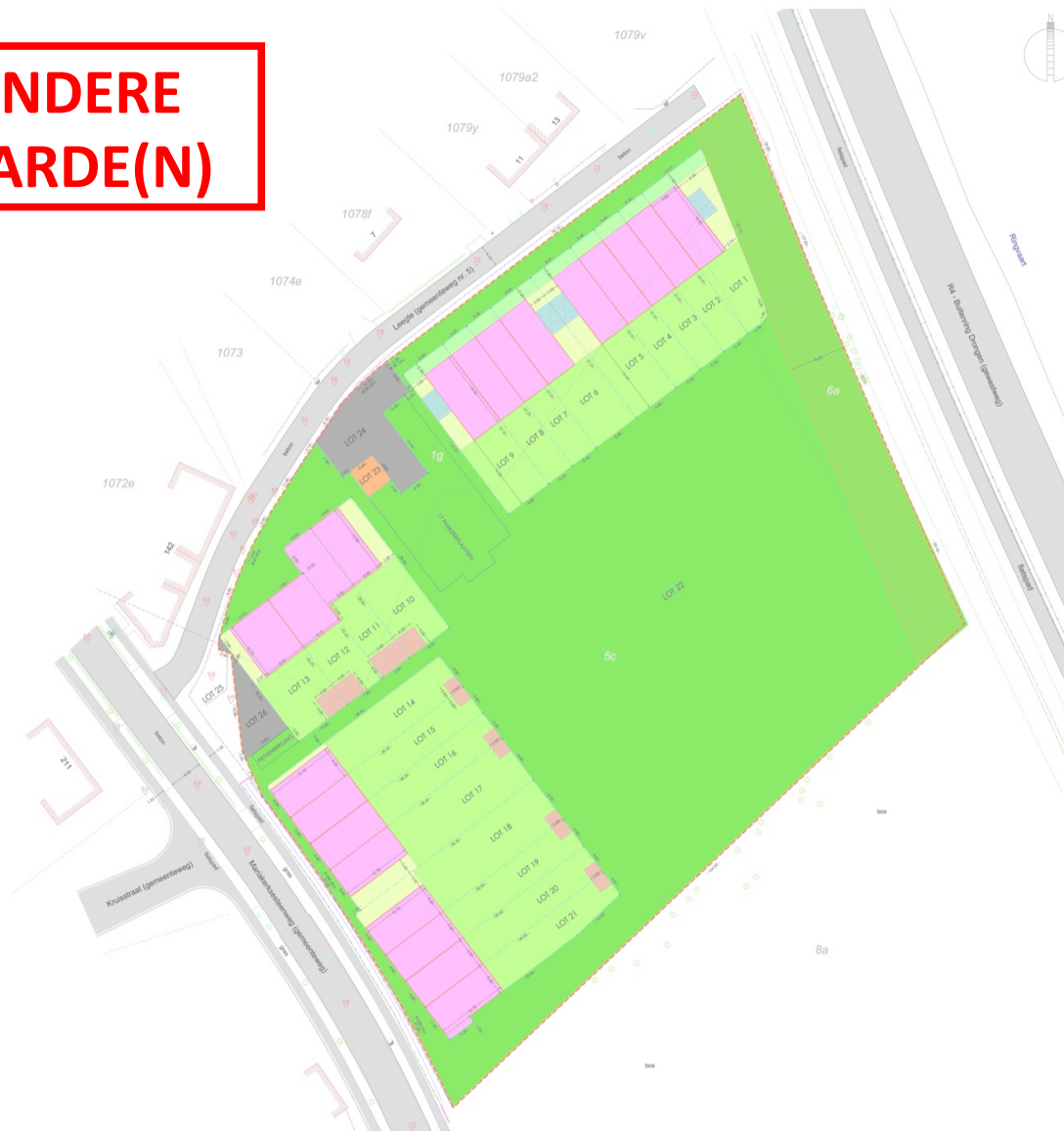
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze 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.

2025_CBS_03184 - OMV_2024100861 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 21 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een hoogspaningscabine, 1 lot bestemd voor een gemeenschappelijke groenzone en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden - met openbaar onderzoek - Leegte, 9031 Gent - Vergunning

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN (B28)

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden
Gronden gelegen aan Leegte te Drogen

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**



1. Algemeen geldende voorschriften voor de verkaveling

Toelichtend	Verordenend
1.1 Openbaar domein	
<p>Gemeenschappelijke bepalingen voor de openbare zones.</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; text-align: center; color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N) </div>	<p>Algemeen :</p> <p>De verkaveling voorziet beperkt in nieuw openbaar domein. Het betreft een verplaatsing van de rooilijn langs Leegte ifv de aanleg van een keerpunt tussen loten 9 en 10 en een groenaccent ter hoogte van de aansluiting aan de Mariakerksesteenweg. Zie rooilijnplan toegevoegd aan de aanvraag.</p> <p>Bijzondere aandachtspunten :</p> <p>De gracht langs de Mariakerksesteenweg dient integraal te worden bewaard en kan niet worden ingebuisd.</p> <p>Teneinde de woningen op de loten 14 t/m 21 langs de voorzijde bereikbaar te maken voor voetgangers en fietsers, kan per woningblok evenals voor de gemeenschappelijke zone telkens één overwelling van max. 3m breedte voorzien worden over de gracht. Hierbij dient het bestaande profiel van de gracht maximaal te worden bewaard.</p>
1.2 Wegen	
De verkaveling ontsluit via bestaande wegen.	Er worden geen nieuwe wegen voorzien.
1.3 Groenaanleg	
<p>Het gemeenschappelijk landschap dient een groen karakter te krijgen met graspartijen, waterbuffering, laag- en hoogstammige inheemse beplanting. Het gemeenschappelijk binnengebied met landschappelijk karakter dient zijn openheid in schaal te behouden.</p>	<p>Bestemming :</p> <p>Lot 22 is hoofdzakelijk bestemd als gemeenschappelijk landschap (private gemeenschappelijke groenzone), onverdeelde mede-eigendom horende bij de omliggende loten.</p> <p>Infiltratiezones ten behoeve van (een deel van) de woningen op loten 1 t/m 21 kunnen worden gegroepeerd als gezamenlijk systeem in deze deeltuin.</p>



ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Minimaal 70% van lot 22 dient te worden voorzien van levend groen, bestaande uit inheemse beplanting.

De aanwezige waardevolle bomen op de site dienen integraal bewaard te worden. Enkel een veiligheidssnoei rekening houdende met de habitus van de betreffende boom is toegelaten.

Het pluviaal overstromingsgebied gelegen op lot 22 dient ten allen tijde te worden bewaard en gevrijwaard te blijven van constructies. Er zijn evenmin ophogingen toegelaten binnen deze zone, tenzij deze op een correcte manier en volgens de juiste procedures worden gecompenseerd. De contouren van het pluviaal overstromingsgebied worden bepaald aan de hand van de kaart “waterdiepte – toekomstig klimaat – middelgrote kans (PLU)” op www.waterinfo.be.

Constructies :

Constructies binnen de private gemeenschappelijke groenzone dienen te worden beperkt tot een gemeenschappelijke zwembijver van max. 120m² met bijhorend terras (vlonder) van max. 30m² en dienen buiten de overstromingszone en/of compensatiezone te blijven.

Verhardingen :

In de private gemeenschappelijke groenzone zijn verhardingen toegelaten in functie van toegang tot de woningen (pad in de voortuinzone en kruiwagenpad langs de bergingen) en het gebruik van de deeltuin als ontmoetings-, ontspannings- en verblijfsruimte of als publieke doorsteek gelegen in de bouwvrije strook parallel met de ring R4. Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende/waterpasserende materialen of dienen af te wateren naar de aanliggende niet-verharde zones.

Globaal richtplan :

Een globaal inrichtingsplan voor lot 22 dient deel uit te maken van de eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van woningen op (een deel van) de loten 1 t/m 21.





1.4 Nutsvoorzieningen

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Bestemming :

Lot 23 is bestemd voor de oprichting van een nutsgebouw (cabine)

Inplanting:

- Minimaal 1m van de kavelgrenzen

Volume:

- Het volledige bouw kader kan worden benut.
- Maximale kroonlijsthoogte : 3,00m
- Verplicht plat of licht hellend dak

1.5 Gemeenschappelijke delen

Bepaalde zones behoren toe aan meerdere privatieve loten.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Bestemming :

- Lot 22 is deels bestemd als gemeenschappelijk landschap, onverdeelde mede-eigendom horende bij de omliggende loten. (voorschriften : zie "1.3 Groenaanleg")
- Het overige deel van lot 22 is bestemd als gemeenschappelijke parkeerpocket.

Inrichting van de gemeenschappelijke parkeerpocket:

- In de gemeenschappelijke parkeerpocket dienen minimaal 17 parkeerplaatsen te worden voorzien, waarvan er 2 geschikt zijn voor mindervaliden en 1 voorbehouden wordt voor een deelwagen. **1 parkeerplaats voor mindervaliden en de plaats voor deelwagens situeert zich binnen het openbaar domein.**
- De nodige faciliteiten om elektrische wagens op te laden kunnen worden voorzien.
- Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende/waterpasserende materialen of dienen af te wateren naar de niet verharde delen van het lot.

Globaal richtplan :

Een globaal inrichtingsplan voor lot 22 dient deel uit te maken van de eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van woningen op (een deel van) de loten 1 t/m 21.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Bestaande binnengrachten

Op lot 22 en op zuidelijke perceelsgrens zijn private afwateringsgrachten gelegen. De inrichting van het lot dient te gebeuren met respect voor deze binnengrachten en mag het onderhoud ervan niet hinderen.

1.6 Andere

Er dienen steeds voldoende autostelplaatsen voorzien te worden zonder het openbaar domein te belasten.

Parkeernorm

Het algemeen bouwreglement (ABR) is integraal van toepassing.

Fietsstelplaatsen :

Minimaal aantal te voorziene fietsstelplaatsen : 2 per woonunit voor de eerste slaapkamer + 1 per bijkomende slaapkamer. Deze kunnen worden geïntegreerd in het hoofdgebouw en/of in de privatieve of gemeenschappelijke tuinzones op voorwaarde dat ze bereikbaar zijn zonder de woning te moeten doorkruisen.

Autoparkeerplaatsen :

Autoparkeerplaatsen op het eigen terrein zijn enkel toegelaten langs de Leegte ter hoogte van de daartoe bestemde overdrukzones op het verkavelingsplan en zijn absoluut verboden langs de Mariakerksesteenweg. De op het verkavelingsplan aangeduide inplanting is bindend. Een parkeerplaats op eigen terrein kan enkel bestaan uit een architecturaal geïntegreerde carport.

Op de private loten en in de gemeenschappelijke parkeerpocket samen dienen steeds minimaal 21 parkeerplaatsen voorzien te worden. Dit aantal dient te worden aangetoond via een globaal inrichtingsplan voor het volledige projectgebied. Het inrichtingsplan dient deel uit te maken van de eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van woningen op (een deel van) de loten 1 t/m 21. Het inrichtingsplan is een informatief document om de beoordeling van de aanvraag mogelijk te maken en kan bij iedere aanvraag worden aangepast, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden.



	<p>Beeldkwaliteit</p> <p>Hierbij wordt onderstreept dat ter bewaking van de beeldkwaliteit en teneinde de onderlinge samenhang tussen de woningblokken te garanderen, het volledige project uitgevoerd wordt door de initiatiefnemer. Het hierna vermelde verkavelingsvoorschrift garandeert zulks op reglementaire wijze:</p> <p>De verkaveling wordt gerealiseerd door één bouwheer op grond van één aanvraag voor een omgevingsvergunning per aaneengesloten woningblok, met behoud van de mogelijkheid in hoofde van (mede-)eigenaars om na de realisatie van de op het verkavelingsplan aangegeven bouwblokken aanpassingen aan te vragen, zonder afbreuk te doen aan het totaalconcept.</p>
--	--





2. Voorschriften éégezinswoningen

2.1 “Gebouwen”

Toelichtend	Verordenend
2.1.1 Oppervlakte Vloeroppervlakte en bestemming. De hoofdbestemming van de verkaveling is “wonen”. <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; text-align: center;">ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)</div>	Oppervlakte De maximale vloeroppervlakte wordt bepaald door de inplantingsvoorschriften (bouwkader), de maximale bouwdiepte en het aantal bouwlagen. Hoofdbestemming Meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte dient bestemd te worden als woning. Nevenbestemming Enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen zoals vrije beroepen en dienstverlening zijn op de gelijkvloerse verdieping toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: <ul style="list-style-type: none">1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 49% van de totale vloeroppervlakte met een absoluut maximum van 100m².3° de nevenfunctie respecteert het verkeersluwe karakter van de verkaveling Een thuishkantoor wordt niet aanzien als nevenbestemming indien de hoofdfunctie wonen blijft primeren in de betrokken woonunit.
2.1.2 Type gebouw	De loten zijn bestemd voor gesloten of halfopen eengezinswoningen. Voor de specificering per lot wordt verwezen naar het verkavelingsplan dat hierin ondubbelzinnig is. De typologie en vormgeving van de gebouwen dient visueel en vormelijk op elkaar evenals op de omgeving aan te sluiten.



2.1.3 Inplanting

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader voor hoofdgebouwen.
Het volledige bouwkader kan worden benut

>Plaatsing t.o.v. de rooilijn: (zie plan)

Het bouwkader bepaalt de minimale afstand tussen de voorgevel en de rooilijn, insprongen zijn over de volledige gevelbreedte toegelaten.

>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen: (zie plan)

0,00m tot de gemeenschappelijke perceelsgrens bij gekoppelde of geschakelde bebouwing,

>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen: (zie plan)

De afstand tot de achterkavelgrens wordt bepaald door de maximale bouwdiepte.
De op het plan aangegeven bouwdieptes zijn maximale afstanden, de aangegeven afstanden tot de achterkavelgrens zijn minimale afstanden.

2.1.4 Oversteek tov grondoppervlak

Het algemeen bouwreglement (ABR) is van toepassing.

2.1.5 Aantal bouwlagen

Maximaal 3 bouwlagen.

Aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50m toegekend.

2.1.6 Ondergronds gedeelte



2.1.7 Uitbouw (veranda – carport)

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Carports zijn enkel toegelaten binnen de specifiek daartoe bestemde zones op het verkavelingsplan en onder volgende specifieke voorwaarden :

- De voorbouwlijn van de carport bevindt zich minimaal 3m achter de effectieve voorgevel van het hoofdgebouw
- Verplicht aan te bouwen tegen de zijgevel
- Voor- en achterzijde in open constructie, poorten zijn niet toegelaten
- Materialen te kiezen in harmonie met de materialen van de woning
- Verplicht aan te vragen samen met de vergunning voor het oprichten van de woning
- Maximale hoogte : 3,25m
- Maximale oppervlakte : 3,00m x 6,00m = 18,00m². Indien de aangeduide overdrukzone kleiner is dan 18m² kan de volledige zone worden benut.

Overige uitbouwen en/of veranda's tot buiten het bouwkader zijn niet toegelaten.

2.1.8 Volume

De maximale bouwdiepte is aangegeven op het verkavelingsplan.

Voor de loten 1 t/m 9 kan de volledige bouwdiepte worden benut op het gelijkvloers. Op de verdiepingen wordt de bouwdiepte beperkt tot maximaal 12m.

Voor de overige loten kan de bouwdiepte op 3 volle bouwlagen worden benut.

2.1.9 Dakuitvoering

De dakvorm : verplicht plat dak.

Bij koppeling van de gebouwen dient esthetisch te worden aangesloten op de aanpalende woningen.

2.1.10 Kroonlijsthoogte

Maximale kroonlijsthoogte : 10,50m

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Het vloerpeil wordt bepaald per bouwblok en wordt voldoende hoog genomen om overstromingsveilig te kunnen bouwen.

Algemeen :

De kroonlijsthoogte wordt gemeten ten opzichte van het peil van de inkomdorpel van de woning (= nulpas).

De inkomdorpel van de woning bevindt zich maximaal 30cm hoger dan het hoogste peil van de voorliggende wegenis gemeten ter hoogte van het bouwblok. Wanneer de hoogte wordt uitgezet per bouwblok, mag de deur het dichtst bij het hoogste punt van de wegenis als referentie genomen worden, ook als dit betekent dat de overige deuren dan meer dan 30cm boven het peil van de voorliggende wegenis gelegen zijn.

Bijkomende bijzondere voorwaarde i.v.m. overstromingsveilig bouwen :

Het vloerpeil dient minimaal te worden voorzien op de hierna vermelde TAW-peilen, ook als dit betekent dat het vloerpeil zich dan meer dan 30cm boven het peil van de voorliggende wegenis bevindt :

- Loten 1 t/m 5 : 7,65m TAW
- Loten 6 t/m 9 : 8,00m TAW
- Loten 10 t/m 17 : 8,40m TAW
- Loten 18 t/m 21 : 8,15m TAW

2.1.11 Nokhoogte

2.1.12 Materiaalgebruik

Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoetkomt aan de goede ruimtelijke ordening. Differentiatie qua typologie en voorkomen wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel en de beeldkwaliteit.

Algemeen :

Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten.

Daken :

De plaatsing van fotovoltaïsche zonnecellen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen is toegestaan.

Harmonie :

De harmonie binnen de verkaveling dient nagestreefd te worden. Elke groep van woningen kan een eigen identiteit hebben doch het architecturaal geheel dient steeds bewaard te worden. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de omgeving.



ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

	De inpassing in de omgeving is een bindend element tijdens de beoordeling van de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.
2.1.13 Terrassen	<p>Terrassen op de gelijkvloerse verdieping : Zie voorschriften “vrijstaande handelingen in de tuinzone”</p> <p>Al dan niet overdekte terrassen of balkons op de eerste verdieping zijn toegelaten :</p> <ul style="list-style-type: none">- binnen het bouwkader;- ter hoogte van de achtergevel tot 3m buiten het bouwkader;- ter hoogte van de zijgevel tot 1,25m buiten het bouwkader. <p>Terrassen of balkons zijn niet toegelaten op de tweede verdieping.</p>
2.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw	<p>De opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir met aansluiting op de gebruiksleidingen is verplicht conform de vigerende regelgeving.</p> <p>Infiltratievoorzieningen voor de loten 1 t/m 21 mogen worden gegroepeerd in de private gemeenschappelijke groenzone op lot 22.</p>

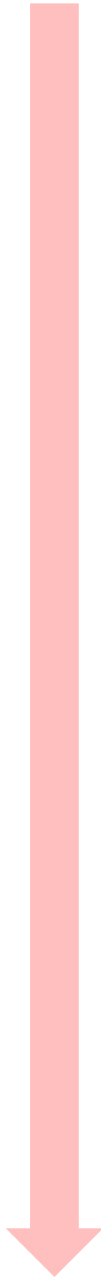


ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

2. Voorschriften ééngezinswoningen

2.2 “vrijstaande handelingen in de tuinzone”

Toelichtend	Verordenend
2.2.1 Voortuinstrook	
Verharding	
	Enkel de noodzakelijke verhardingen in functie van toegang tot de woning en tot de vergunde autostelplaatsen zijn toegelaten.
Groenaanleg	
	De overige delen van de voortuinzone dienen te worden ingericht met levend groen. Vegetatie is onderhevig aan de beplantingsstrategie bijgevoegd bij de verkavelingsaanvraag.
Constructies	
	Met uitzondering van brievenbuselementen, zijn geen vrijstaande constructies toegelaten in de voortuinstrook. Luifels verbonden aan en geïntegreerd in de architectuur van de woning kunnen worden toegestaan indien opgenomen in de eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.
2.2.2 Zijtuinstrook	
Verharding	
Groenaanleg	
	De zijtuinstrook dient maximaal groen te worden aangelegd. Vegetatie is onderhevig aan de beplantingsstrategie bijgevoegd bij de verkavelingsaanvraag.
Constructies	
	Er zijn geen vrijstaande constructies toegelaten in de zijtuinstrook.





2.2.3 Achtertuinstrook	
Verharding	
In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Terrassen zijn toegelaten over de volledige breedte van de woning en tot 4m achter de achtergevel. In de rest van de achtertuinzone dienen verhardingen te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.
Groenaanleg	
	Minimaal 60% van de achtertuinstrook dient te worden ingericht met levend groen. Vegetatie is onderhevig aan de beplantingsstrategie bijgevoegd bij de verkavelingsaanvraag.
Constructies	
Op de loten 1 t/m 9 is het plaatsen van een berging niet toegelaten vanwege de overstromingsgevoeligheid van de zone. <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; text-align: center;">ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)</div>	<u>Indien hiertoe een overdrukzone werd aangeduid op het verkavelingsplan</u> is het plaatsen van een (tuin)berging toegestaan. Op de loten 1 t/m 9 is het plaatsen van een berging niet toegelaten vanwege de overstromingsgevoeligheid van de zone. <u>Inplanting:</u> Verplicht in te planten binnen de zone aangeduid op het verkavelingsplan Vloerplas te voorzien op min. 7,55m TAW (= overstromingsveilig peil). <u>Volume:</u> Maximale oppervlakte van de berging : de volledige aangeduide zone kan worden benut. Maximale hoogte : 2,50m Verplicht plat dak. <u>Verschijningsvorm :</u> De materialen van de berging dienen te worden gekozen in harmonie met de materialen van de woning.
2.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens	
Materiaal	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Op de kavelgrenzen zijn als erfscheidingen toegelaten: enkel levende hagen eventueel ondersteund door een draadafsluiting.





Uitvoering

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Langs de rooilijn ter hoogte van de voorgevels van de woningen en in de voortuinstrook is het plaatsen van erfscheidingen niet toegelaten.

Op de overige kavelgrenzen is plaatsing van erfscheidingen toegelaten.

De hoogte ervan mag maximum 1,80m bedragen

2.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzone

Reliëfwijzigingen

De noodzakelijke reliëfwijzigingen ten opzichte van het bestaand terrein zijn aangegeven op de terreinsneden bij de verkavelingsaanvraag.

Als reliëfwijzigingen afwijkend van deze voorzien op de terreinsneden zijn enkel de kleine correcties ten opzichte van het voorliggende peil van het openbaar domein toegestaan of correcties die een wezenlijk deel uitmaken van het woningconcept. Hierbij dient steeds rekening gehouden te worden met het peil van de aanpalende percelen en de watertoetskaarten zoals terug te vinden op www.waterinfo.be.

Op de grens tussen loten 21 en 22 is het plaatsen van een keerwand (met borstwering) toegelaten om enerzijds de private tuinzone van lot 21 te laten aansluiten bij de woning en anderzijds de onderhoudszone langs de bestaande gracht op het huidig niveau te kunnen behouden. **De reliëfwijzigingen in functie van de woningen moeten duidelijk mee opgenomen worden bij de omgevingsaanvraag van de woningen en duidelijk op de terreinprofielen worden weergegeven.**

Buitentrappen en luifels

Aan de zijgevel of achterzijde van de woning zijn buitentrappen en luifels toegelaten tot buiten het bouwkader, zowel haaks op de achtergevel als evenwijdig met de achtergevel.

Verhardingen

Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar de niet verharde tuindelen.



	<p>Beeldkwaliteit Teneinde de beoogde beeldkwaliteit van de voortuinstrook te kunnen realiseren en garanderen voor de toekomst wordt de zone gelegen aan de voorzijde van de woningen toegevoegd aan het lot 22. Deze zone wordt samen met de rest van het gemeenschappelijk groen gezamenlijk onderhouden en beheerd via het principe van mede-eigendom.</p> <p>Diverse Permanente of langdurige plaatsing van goederen, wrakken, containers, mobilhomes of caravans is verboden.</p>
--	--



Voorliggend document is louter informatief.
Het omvat een gecoördineerd overzicht van de op het loket ingegeven voorschriften.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

2025_GR_00201 De wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024100861 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 23 loten bestemd voor eengezinswoningen en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden - met openbaar onderzoek - Leegte, 9031 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; 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; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
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 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Charly Schutte namens Acasa Projects NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Leegte kadastraal gekend als afdeling 27 sectie A nrs. 1079V, afdeling 28 sectie B nrs. 1G, 5C, 6A, 8/2 _ en 8A. Deze aanvraag werd op 20/09/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 21/10/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 24 december 2024 werd een wijzigingsverzoek aanvaard. Het betrof een kleine wijziging aan het keerpunt.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag het verkavelen van gronden bestemd voor 21 eengezinswoningen en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden.

Het projectgebied bevindt zich op de hoek van de Leegte / Mariakerksesteenweg in Drogen. Het perceel bevindt zich in een residentiële omgeving, aan een steenweg gekenmerkt door voornamelijk grote vrijstaande woningen in lintbebouwing en occasionele overgebleven weides of groengebieden.

Aan de oostzijde grenst het perceel aan de berm naast het fietspad langs de R4 en de Ringvaart. Aan de overzijde daarvan ligt het natuurdomein Bourgoyen.

Er is een rooilijnplan toegevoegd aan de verkavelingsaanvraag.

De rooilijn van de Leegte wordt beperkt gewijzigd: het openbaar domein wordt er over de volledige lengte van de verkaveling verbreed in functie van de aanleg van een groene berm. Ter hoogte van de toegang naar de voorziene private parkeerhaven wordt ook een openbaar keerpunt in de Leegte aangelegd. Hierin komen ook twee bezoekersparkeerplaatsen in het openbaar domein: één aangepaste parkeerplaats en één voor deelwagens. Dit keerpunt is belangrijk voor IVAGO en hulpdiensten.

Op de hoek met de Mariakerksesteenweg wordt ook een plaatselijke verbreding voorzien zodanig dat de bestaande hoogstammige boom en een beperkte ruimte errond kan toegevoegd worden aan de openbare weg.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 oktober 2024 tot 28 november 2024.

Resultaat: 7 digitale bezwaren.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich

daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De voorgestelde aanpassingen aan de rooilijnen in functie van een plaatselijke verbreding met groene bermen dragen bij aan een kwalitatieve openbare weg. Het nieuwe keerpunt is noodzakelijk vanuit veiligheid in functie van Ivago en Brandweer. De aanpassing van de bestaande rooilijn op de hoek Leegte-Mariakerksesteenweg is ingegeven vanuit ruimtelijke kwaliteit waarbij een bestaande hoogstammige boom en de ruimte errond kan toegevoegd worden aan het openbaar domein.

Het verbreding van de Leegte zorgt voor een zachte berm op openbaar domein wat positief is voor de veiligheid van de voetgangers. Voor de fietsers blijft de situatie onveranderd: het bestaande fietspad langsheen de Mariakerksesteenweg blijft behouden.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024100861 ROOILIJNPLAN verkaveling Leegte.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024100861 KOSTELOZE AFSTAND plan lot 24-25-26 verkaveling Leegte.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024100861 advies Farys.pdf
- OMV_2024100861 advies Fluvius.pdf
- OMV_2024100861 advies FLUXYS.pdf
- OMV_2024100861 advies Porximus.pdf
- OMV_2024100861 Verslag Omgevingsambtenaar.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 32 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Laura

Schuyesmans; Frederik Sioen; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckevelt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel

- 1 stem(men) tegen: Jonas Naeyaert
- 16 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Tom De Meester; Stijn De Roo; Karlijn Deene; Isabelle Heyndrickx; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Julie Steendam; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Leegte en kadastraal gekend als afdeling 27 sectie A nrs. 1079V, afdeling 28 sectie B nrs. 1G, 5C, 6A, 8/2 _ en 8A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 november 2024 met kenmerk 069965-005/NVDV/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 4 december 2024, met kenmerk VK-24-162) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 5 november 2024, met kenmerk 5000083116) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 31 oktober 2024, met kenmerk JMS 603009) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 24 oktober 2024, met kenmerk 25140835) moeten strikt nageleefd worden.
- We wensen voor het volledige projectgebied de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding te ontvangen. Deze dienen op het grondplan wegnis en riolering te staan. Deze dienen in fase technisch dossier veel gedetailleerder uitgewerkt te worden.
- Alle paden dienen een minimale langshelling te hebben van 2mm/m en een dwarshelling van min. 2% en max. 4%.
- Het is verboden om water afkomstig van het openbaar domein te laten afstromen richting privaat domein, en omgekeerd geldt hetzelfde.
- De aansluiting van het keerpunt op de private parking dient te gebeuren d.m.v. een oprit van 1 m diep aangelegd in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 10.
- Om foutparkeren te vermijden, dient men het keerpunt volledig aan te leggen in rijwegmateriaal, afgeboord met een kantstrook. Bovendien moet er op de laagste punten van het keerpunt slijkkers worden voorzien om een correcte waterafvoer te waarborgen.

- Het fietspad langs de loten 14 t.e.m. 21 is foutief ingetekend als een groenzone (zie aanduiding Landschapsplan). Voor de loten die uitgeven op de Mariakerksesteenweg moeten de DWA-huisaansluitingen zich bevinden ter hoogte van de toegangspaden. Het fietspad in asfalt dient hierbij over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling hersteld te worden met een toplaagvernieuwing.
- Holle kantstrook type IIE2 dient t.h.v. de DWA-aansluitingen over de volledige lengte vernieuwd te worden. Tussen toegangen en greppels is geen boordsteen vereist. Opritten en toegangspaden moeten rechtstreeks aansluiten op de gegoten kantstrook en zijdelings worden opgesloten met een boordsteen type ID1.
- Toegangspaden en opritten moeten loodrecht aansluiten op Leegte. Dit is momenteel niet het geval.
- Kopmuren ter hoogte van de toegangspaden moeten volledig binnen het openbaar domein vallen.

Huisaansluitputjes moeten op openbaar domein worden voorzien, ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Artikel 3

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het nieuwe gedeelte van de weg.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen

- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uizetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen

- bestek

Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie

- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op het omgevingsloket.


LAST 3 – Kosteloze grondafstand


Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceel identificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
27/03/2025 om 10:42:07 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
26/03/2025 om 15:43:48 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00201 - De wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024100861 R -
Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 23 loten bestemd voor
eengezinswoningen en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van
de aan te leggen opritten en toegangspaden - met openbaar onderzoek - Leegte, 9031 Gent

Coördinaten van de nieuwe rooilijn

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING	PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	100173.71	194921.39	niet gematerialiseerd	16	100191.99	194978.21	niet gematerialiseerd
2	100181.17	194927.03	niet gematerialiseerd	17	100195.39	194976.18	niet gematerialiseerd
3	100171.31	194940.06	niet gematerialiseerd	18	100198.18	194972.51	niet gematerialiseerd
4	100169.34	194942.67	niet gematerialiseerd	19	100208.52	194980.32	niet gematerialiseerd
5	100169.68	194943.74	niet gematerialiseerd	20	100199.61	194992.10	niet gematerialiseerd
6	100171.57	194949.62	niet gematerialiseerd	21	100200.34	194992.72	niet gematerialiseerd
7	100172.97	194953.11	niet gematerialiseerd	22	100202.31	194994.25	niet gematerialiseerd
8	100173.88	194955.42	niet gematerialiseerd	23	100209.68	194999.95	niet gematerialiseerd
9	100174.49	194956.83	niet gematerialiseerd	24	100216.84	195005.40	niet gematerialiseerd
10	100175.05	194957.99	niet gematerialiseerd	25	100224.45	195011.18	niet gematerialiseerd
11	100177.01	194961.44	niet gematerialiseerd	26	100232.97	195017.66	niet gematerialiseerd
12	100178.77	194964.65	niet gematerialiseerd	27	100245.62	195027.28	niet gematerialiseerd
13	100185.38	194974.82	niet gematerialiseerd	28	100256.85	195035.81	niet gematerialiseerd
14	100186.72	194976.77	niet gematerialiseerd	29	100261.27	195039.26	niet gematerialiseerd
15	100189.02	194978.19	niet gematerialiseerd				

De punten zijn niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld.

Info rooilijn

*De nieuwe rooilijn werd vastgelegd in samenspraak met de opdrachtgever. Dit volgens plan "Leegte 2024 12 16 TE Kavels" ontvangen 18/12/2024.
 *De op te heffen rooilijn en te behouden langs de Mariakerksesteenweg volgens rooilijn goedgekeurd bij K.B. 1/12/1961.

De rooilijn is niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld.

tecon landmeters-experten kleimoer16 9030 gent - mariakerke tel. +32 9 380 36 82 www.tecon.be info@tecon.be

ROOILIJNPLAN

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**
STAD GENT
 28ste Afd., Sie B, nrs. 1g, 5c en 6a

Gelegen te
Mariakerksesteenweg/Leegte, 9040 Gent

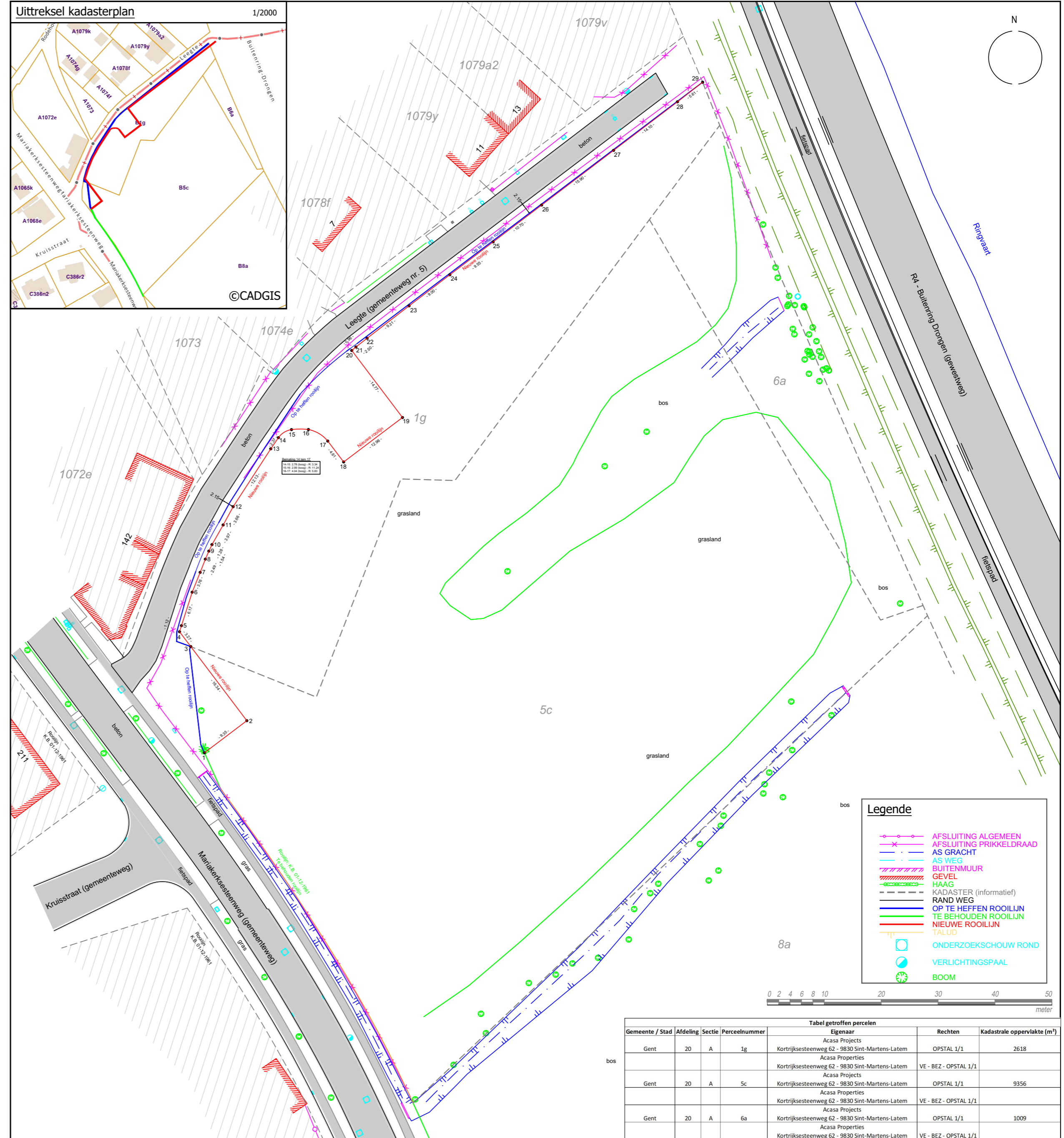
Vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van	In openbaar onderzoek schepencollege van tot
--	--

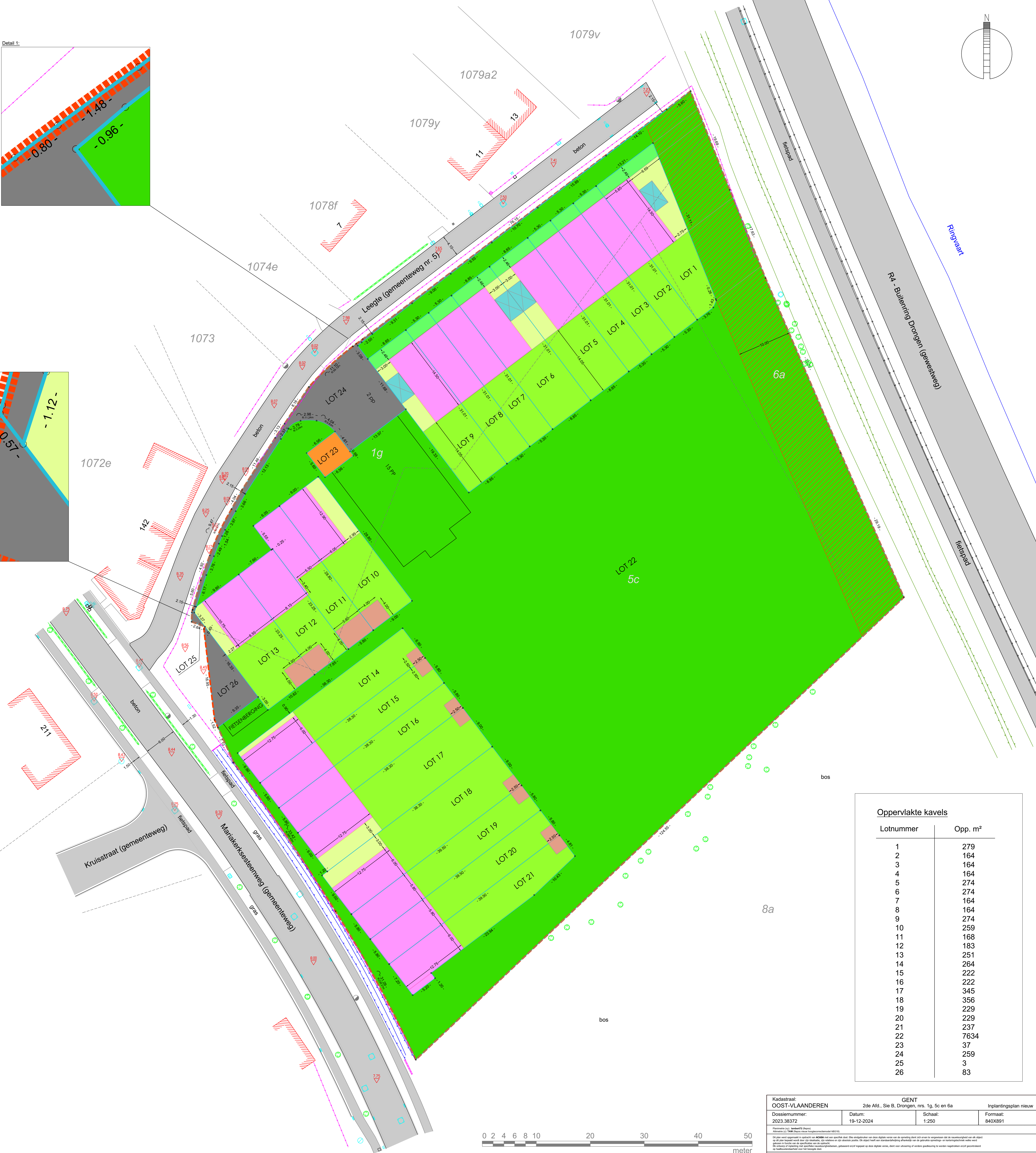
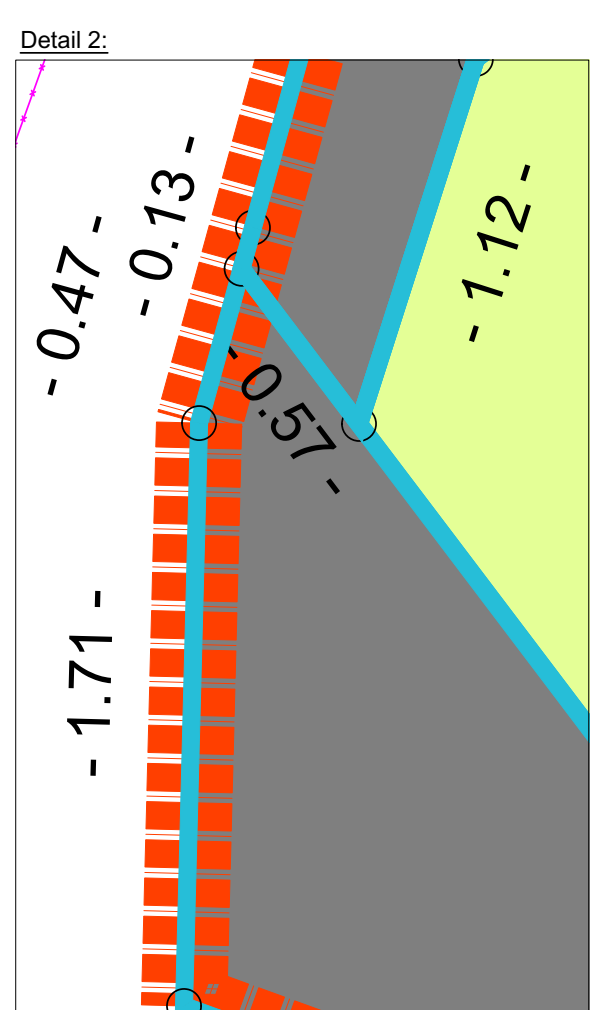
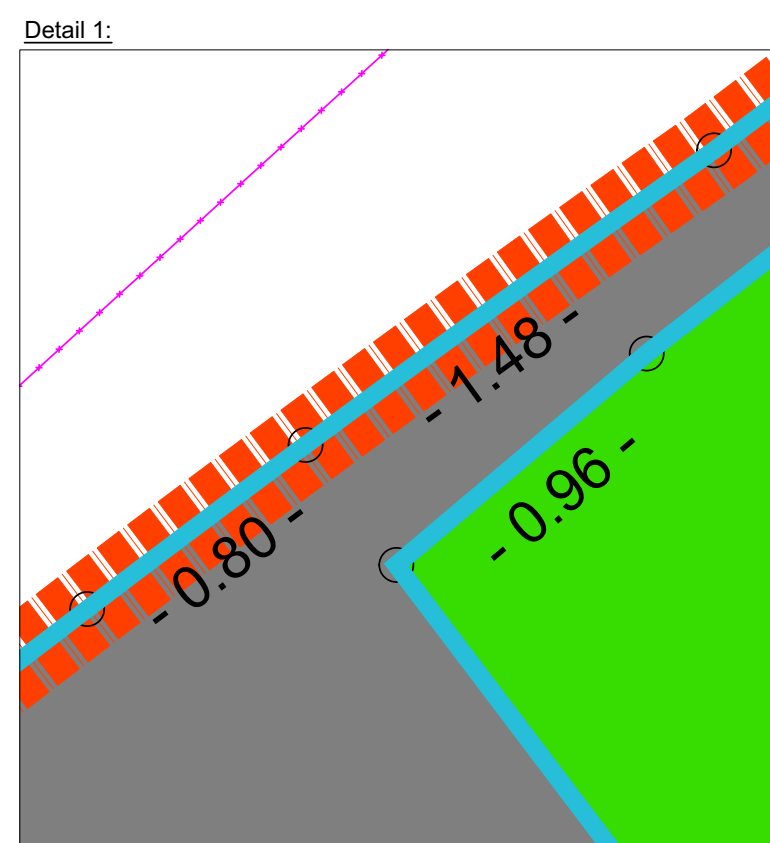
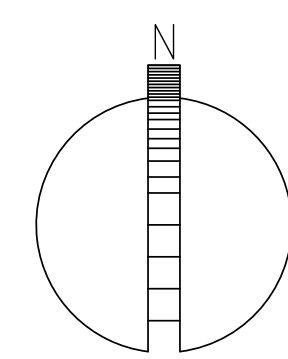
PROCES VERBAAL VAN OPMETING
 Op datum van **19 december 2024** is ondergetekende **Sven Verheugen**, Landmeter-Expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten onder het nummer LAN/211884, handelend in opdracht van Tecon bvba, gevestigd te 9030 Mariakerke - Kleimoer 16, overgegaan tot het **opmaken van het rooilijnplan** van bovenvermelde eigendom. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met stedenbouwkundige zoneringen zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gelden naar recht;

Sven Verheugen
 opgemaakt te Mariakerke op 19-12-2024

Planrefnr. AAPD nvt	Opgemeten nvt	Opgemaakt SH 19-12-2024	Schaal 1:500
Dossinummer 2023.38372	Versie 1	Versie 3	Formaat A2

Elke eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn idealisatie, zijn relatieve en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht.
 Planimetrie (xy): lambert72 (flepos) / Altimetrie (z): nvt





Oppervlakte kavels

Lotnummer	Opp. m ²
1	279
2	164
3	164
4	164
5	274
6	274
7	164
8	164
9	274
10	259
11	168
12	183
13	251
14	264
15	222
16	222
17	345
18	356
19	229
20	229
21	237
22	7634
23	37
24	259
25	3
26	83



Kadastraal: GENT
 OOST-VLAANDEREN 2de Ald., Sie B, Drongen, nr's: 1g, 5c en 6a Inplantingsplan nieuw

Dossiernummer: 2023.35372 Datum: 19-12-2024 Schaal: 1:250 Formaat: 840x891

teccon landmeters-experten Deemster 16
2033 Gent • Mantelkesteenweg tel. +32 9 980 99 82 www.teccon.be

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024100861

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)
VA_VP_N_VKplan-Tecon-PIV5.pdf	oIXcY5AnoscOU3D/RKRp5A==
VA_VP_B.pdf	5jx+JbFRurDT68GqO+Q6Eg==
VA_T_B_terreinprofiel A-A'.pdf	1d+6B2q2gA79AMocih/UJQ==
VA_T_B_terreinprofiel B-B'.pdf	j7QwAsunaQf8WgtWd/XFKw==
VA_D_B+N_Doorsneden.pdf	zKWOHMk2AiNpNUPt/8y1NQ==
VA_O_N_Landschapsontwerp PIV5.pdf	pIYJvxehNLOZVrGDa7GGoA==
BA_OA_O_N_1_Globaal rioleringsplan - informatief - PIV5.pdf	64HI7YId6vEiqSIHUVJQag==
VA_L_BN_11072024-TECCON-Drongen Leegte-Legende-V2.pdf	5UxZv4JHVJGAeu5/jMAUIA==
VA_L_N_Legende-landschapsontwerp-PIV5.pdf	6YnG7oo0yel0aZbfaWmzXQ==
BA_OA_L_N_1_Legende landschapsontwerp-PIV5.pdf	6YnG7oo0yel0aZbfaWmzXQ==
BA_OA_I_N_1_Werken Openbaar Domein - PIV5.pdf	C51cxeNil4llxewQyqfPGQ==
VA_G_N_Riolerings-PIV5.pdf	64HI7YId6vEiqSIHUVJQag==
VA_I_B_Boominventarisatie.pdf	sGrd17sRCdRKP8ESuxDJbw==
VA_G_N_Beplantingstrategie-PIV5.pdf	xfbdg8EI3P8CFYR0ix5JJOQ==

VA_G_N_Landschapsontwerp-Niveaus-PIV5.pdf	69hD5rDHQl9mJnlw18ZqFA==
BA_OA_D_N_1_Landschapsontwerp - Openbaar domein - PIV5.pdf	RbnsGQlDAmSObbJj818Wpw==
BA_OA_C_N_1_Typedetail Gracht riolering.pdf	ypmCZ+iquQuF1uv8KdmuWQ==
20241219_TECCON_2023.38372_Drongen Leegte_rooilijnplan_V3_PIV5.pdf	a0p9EAA6Z1vNfQqauh0e+Q==
VA_VP_N_VKplan-Teccon-PIV5.pdf	tzvqexowcnffai7UCCVMw==