



---

**2026\_CBS\_00719 OMV\_2023090185 R - dossier in beroep - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen (max. 64 wooneenheden), het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Everstraat, 9040 Gent - voorwaardelijk gunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Acasa Projects NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem en Charly Schutte met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV\_2023090185) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2023.

De aanvraag werd op 19 juni 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen vernietiging.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 29 mei 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen (max. 64 wooneenheden), het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Antwerpsesteenweg en Everstraat , 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 334A, 335P6, 335Z6, 335G6, 335P5, 335X6, 335A7, 335Y5, 335D4, 335L7, 335V7, 335D8, 335A8, 335X7, 335B8, 335M6 en 336Y

Op 21 december 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 5 januari 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 1 februari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 2 februari 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 28 augustus 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 28 augustus 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 7 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 10 november 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 3 december 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 3 december 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 28 augustus 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

Dit advies kadert in de beroepsprocedure van voorliggende aanvraag. Op 4 april 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door het CBS. Erna startte de beroepsprocedure met als resultaat een voorwaardelijke vergunning van de deputatie Oost-Vlaanderen op 21 november 2024. Tegen deze vergunning werd beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwisting. Dit leidde tot een vernietiging van de beslissing van de deputatie op 19 juni 2025. Hieronder worden de middelen uit de beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwisting (RvVb).

1. Eerste middelonderdeel : de verzoekende partijen hebben tijdens de administratieve vergunningsprocedure gewezen op de aanwezigheid van beschermde soorten, zoals de rode eekhoorn en de egel. Ook de project-mer-screening maakt gewag van de rode eekhoorn en beschermde vogels. De bestreden beslissing voert geen soortentoets door.
2. Tweede middelonderdeel: er is sprake van vermijdbare natuurschade. De verwerende partij heeft artikel 16 van het natuurdecreet niet gedegen getoetst, en dit terwijl de verzoekende partijen gewag hebben gemaakt van het onzorgvuldig boscompensatieplan.
3. Derde middel: Het goedgekeurd rooilijnplan bij de gemeenteraadsbeslissing van 25 maart 2024 bevat niet alle noodzakelijke vermeldingen (zoals welbepaalde breedtes van de wegenis en het akkoord van de eigenaar Antwerpsesteenweg 812 gezien de nieuwe rooilijn de woning nr. 812 doorkruist én het akkoord van de eigenaars Antwerpsesteenweg 814), waardoor de goedkeuring ervan buiten toepassing moet worden gelaten.  
De gemeenteraadsbeslissing van 25 maart 2024 legt daarnaast tal van

voorwaarden omtrent de zaak der wegen op, die niet worden opgenomen in de bestreden deputatiebeslissing. Daardoor is de bestreden beslissing kennelijk onzorgvuldig. Tenslotte heeft de gemeenteraadsbeslissing van 25 maart 2024 geen rekening kunnen houden met de gewijzigde projectinhoud PIV6 van 28 augustus 2024.

4. Vierde middel: De aanvraag strijdt op diverse vlakken met de bepalingen van het gemeentelijk RUP nr. 153a "Victor Braeckmanlaan - Nieuwelaan - Antwerpsesteenweg" van 25 januari 2016. De bestreden beslissing reikt dienaangaande geen adequate motivering aan. In ieder geval strijdt de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zo is de mobiliteitstoets en de schaalgrootte van het project in relatie tot de onmiddellijke omgeving onvoldoende doorgevoerd in de bestreden beslissing. De opgeworpen hinderaspecten werden door de verwerende partij niet zorgvuldig behandeld.
5. Vijfde middel: De aanvrager beschikt niet over een machtiging van de eigenaar van huisnummer 814 aan de Antwerpsesteenweg te Gent (vierde verzoekende partij) om de aanvraag tot het verkavelen van gronden in te dienen. Nochtans is de vierde verzoekende partij de eigenaar van het oostelijk deel van de voorziene toegangsweg in de aanvraag; de aanvrager heeft hierop slechts een recht van doorgang. Gelet op het gebrek aan machtiging is de aanvraag behept met nietigheid.

Hierna werd, op basis van een nieuwe projectinhoudversie, door de aanvrager een nieuw advies gevraagd aan de stad en een nieuwe agendering op de gemeenteraad voor de wegenis.

Hieronder wordt toegelicht wat de wijzigingen zijn. Op 4 april 2024 werd in eerste aanleg een voorwaardelijke vergunning afgeleverd door het college waarvan de argumenten en inhoudelijke beoordeling nog steeds wordt gevolgd en hernomen. Dat laat toe om in dit nieuwe advies te focussen op de wijzigingen in de laatste PIV

#### 1. Mobiliteit

- De breedte van inrit en rijweg werd aangepast om tegemoet te komen aan het probleem van kruisende voertuigen en het in- en uitdraaien. Dit was een voorwaarde met betrekking tot de inrichting van de wegenis. De rijweg wordt over de volledige lengte tot aan de parkeerhaven verbreed van 4m naar 5,65m.
- T.a.v. de veiligheid van de fietsers ter hoogte van de Antwerpsesteenweg werd een addendum op de mobiliteitstoets toegevoegd. Hierbij wordt ingegaan op het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

#### 2. Natuur

Naar aanleiding van het eerste middel bij de beslissing van de RvVb werden volgende documenten toegevoegd en aangepast.

- Een uitvoerige boomeffectanalyse (BEA), boombeschermingsplan en soortentoets werden opgemaakt en toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.
- Het boscompensatieplan werd gecorrigeerd. Daar ontbrak een deel van de oplijsting van de bomeninventaris. Op deze inventaris werd verduidelijkt voor welke bomen de kap vergunningsplichtig is en voor welke niet.

### 3. Rooilijnplan, kosteloze grondafstand en schattingsverslag

Het rooilijnplan werd naar aanleiding van het derde middel aangepast. Ter hoogte van de parkeerhaven na de inrit via de Antwerpsesteenweg werd de rooilijn dieper op het perceel voorzien. Dit impliceerde wijzigingen aan het (toekomstig) openbaar domein: de parkeerhaven werd anders vormgegeven.

Op het rooilijnplan werden verder volgende elementen aangevuld:

- breedte wegenis;
- de naam van de eigenaars van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen;
- vermelding van de kosteloze grondafstand (in kader berekening van de eventuele waardevermindering/-vermeerdering).

Hiermee gepaard gaande werden ook het plan kosteloze grondafstand aangepast en werd een schattingsverslag voor de grondafstand toegevoegd.

### 4. Verkavelingsplan en -voorschriften

2 nieuwe kavels (lot 29 en 30) voor tuinzone werden voorzien. Deze aanpassing kwam er na overleg met de aanpalende bewoners aan de Antwerpsesteenweg.

### 5. Waterhuishouding, verharding en landschap

Ten gevolge van de opmerkingen m.b.t. mobiliteit werd het landschap aangepast zoals beschreven onder punt 1. Daarnaast werden ook conflicten gedetecteerd t.g.v. het uitgebreide bomen- en wortelonderzoek (cfr. punt 2). Deze conflicten werden geremedieerd door enkele aanpassingen door te voeren aan de infrastructuur, zoals de verharding, tracés van ondergrondse riolering en de verplaatsing van enkele wadi's. Tot slot heeft ook de verplaatsing van de rooilijn en de creatie van 2 nieuwe kavels voor tuinzone geleid tot kleine aanpassingen aan de verharding en de waterhuishouding.

### 6. Dossier sloop garage Antwerpsesteenweg 812 (naar aanleiding van het vijfde middel van de RvVb)

Er was onduidelijkheid of het nog aanwezige deel van het garagegebouw toebehorend aan Antwerpsesteenweg 812 een volwaardige en correcte rijweg belette. Een omgevingsvergunning voor de sloop van die garage werd intussen aangevraagd en definitief en uitvoerbaar vergund.

### 7. Bemalingsstudie

De bemalingsstudie werd geactualiseerd en verfijnd.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **1. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen over de wijzigingen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op  
4 december 2025:

*Situering ontbossing*

*Gent: 44432C0335/00G006*

*Ruimtelijke bestemming*

*Woongebieden*

*Beschermingsstatus*

*Niet nabij VEN of SBZ*

*Biologische waarderingskaart*

*De projectsite wordt gekarteerd als een complex van biologisch minder tot zeer waardevolle*

*Elementen*

*Rechtsgrond*

*Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:*

*- Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning*

*- Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)*

*Bespreking aanvraag*

*Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van de woonwijk "De Nieuwe Veldekens" te Sint-Amandsberg, dit voor de bouw van max. 64 wooneenheden rond een openbaar domein met groen karakter. De ontwikkeling geeft invulling aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan: RUP nr. 153A (Victor Braeckmanlaan - Nieuwelaan - Antwerpsesteenweg) en is gelegen binnen zone voor wonen en publiek groen. Binnen de zone voor wonen moet beperkt worden ontbost.*

*Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Elke ontbossing in functie van verharding en/of tuinaanleg is negatief voor de biodiversiteit en de klimaatdoelstellingen. Het beleid moet er zich op richten om nodeloze verharding en ontbossing zoveel mogelijk te vermijden en dus te trachten de inname te beperken.*

*In de beroepen worden verschillende argumenten aangehaald over bomen die geen deel uitmaken van de bosvegetaties. Deze bomen buiten bosverband dienen dan ook niet te worden opgenomen in het boscompensatievoorstel, en het ANB doet geen uitspraken over deze bomen binnen woongebied. De vergunningverlenende overheid ziet erop toe dat de aanvraag voldoet aan de zorgplicht voor de natuur (art. 14 Natuurdecreet), en dat er geen vermijdbare schade ontstaat t.o.v. belangrijke natuurwaarden zoals oude markante bomen (cf. art. 16 Natuurdecreet).*

*Bespreking boscompensatievoorstel*

*Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 504 m<sup>2</sup> wenst te ontbossen.*

*Volgens onze gegevens is het perceel bezet met inheems bos. De boscompensatiefactor bedraagt 2. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 504 m<sup>2</sup>. 341 m<sup>2</sup> dient als bos behouden te worden.*

*Er werd oorspronkelijk boscompensatie voorzien in de zone voor publiek groen volgens het RUP, maar dit voorstel voldeed niet aan art. 4 uit het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16 februari 2001. Deze aanplant wordt behouden, maar kan niet gebruikt worden als boscompensatie. Om te voldoen aan de regels inzake boscompensatie werd daarom gekozen om financieel te compenseren. Hierbij dient de bosbehoudsbijdrage te worden gehanteerd zoals deze was bij het indienen van het dossier (4,22 euro). Dit werd aangepast in het boscompensatieformulier.*

*Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.*

**Ongunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 21 november 2025:

**1. Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten**

*Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.*

*“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.”*

*In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:*

**a. Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.**

*In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals N70a, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.*

*De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:*

- \* Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.*
- \* Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.*
- \* Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- \* De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, + grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).*
- \* Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.*

*De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:*

*De ontsluiting van deze woonerf wordt voorzien langs de gewestweg N70a.*

*Langs de N70a en op de locatie van de vergunningsaanvraag moet het aantal toegangen worden beperkt want er is een grote verkeersdruk en er is een fietspad aanwezig tussen het perceel en de rijweg. Het gaat hier over de realisatie van 62 wooneenheden, wat een aanzienlijke mobiliteitsimpact heeft.*

*De gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie waardoor toegangen inherent zijn aan dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.*

*Het dienstorder m.b.t. toegangen (MOW/AWV/2012/16) bepaalt dat wanneer een perceel grenst aan een weg van lagere categorie de toegang daar dient te worden voorzien.*

*Op deze wijze wordt op een veiligere wijze ontsloten met minder hinder voor het vlot verkeer en zonder bijkomende gevaarlijke conflictpunten te creëren ter hoogte van de gewestweg.*

*De toegang dient uitsluitend voorzien te worden via de Everstraat.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg niet zal toestaan.*

*Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen*

*belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.*

*De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.*

**Besluit:**

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

#### Reactie op dit advies

Dit advies is hetzelfde als in eerste aanleg. Hierop werd al uitvoerig gereageerd door het college in kader van de in eerste aanleg verleende vergunning. In de aanpassingen zit een nieuwe mobiliteitsstudie met bijkomende en herhaalde argumentatie waarom een hoofdontsluiting op de steenweg wel wenselijk en wel veilig kan gebeuren.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 december 2025:  
*Besluit: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**, Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

**Bijzondere aandachtspunten:**

- *Er moet een voetpaduitstulping voorzien worden ter hoogte van de aantakking van de brandweewegenis met de Antwerpsesteenweg en Everstraat (cfr de inplantingsplannen).*
- *De voorziene opstelzones voor de brandweer in grindgazon moeten duidelijk herkenbaar zijn als brandweeweg. Het planten van bomen en struiken in deze zones is niet toegestaan.*
- *De (ondergrondse) hydranten op het terrein mogen niet in grindgazon of andere groenzones zijn geplaatst. De plaatsing dient te voldoen aan de beschrijving in dit verslag.*
- *Er wordt benadrukt dat de boomkruinen boven de brandweeweg de toegang niet mogen belemmeren. Regelmatig onderhoud is vereist zodat een vrije hoogte van 4 m gegarandeerd blijft.*
- *Duidelijke straatnaamgeving is vereist: de woonentiteiten moeten geadresseerd worden op de wegenis waarop ze georiënteerd zijn.*

## **2. GEMEENTERAAD**

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing 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.

## **3. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 28 september 2023 tot en met 27 oktober 2023.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 17 bezwaarschriften ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 15 januari 2024 tot en met 13 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 14 bezwaarschriften ingediend.

Het derde openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 6 september 2024 tot en met 5 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 9 bezwaarschriften ingediend.

Het vierde openbaar onderzoek werd gehouden van 17 november 2025 tot en met 16 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

### ***De bezwaren van het laatste openbaar onderzoek worden als volgt samengevat:***

1. de verkeersonveiligheid door toedoen van de ontsluiting langs de Antwerpsesteenweg blijft de parkeercapaciteit op de aanvraagpercelen is onvoldoende
2. de aanvraag is in strijd met het gemeentelijk RUP én met de goede ruimtelijke ordening
3. de machtiging van de eigenaars Antwerpsesteenweg 814 ontbreekt
4. - de aanvraag genereert een negatieve soortentoets (o.a. voor de rode eekhoorn);  
- er is sprake van vermijdbare natuurschade.
5. de project-mer-screening is onvolledig en gebrekkig wegens het niet betrekken van de milieueffecten van de bemaling

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

1. De verkeersonveiligheid door toedoen van de ontsluiting langs de Antwerpsesteenweg blijft

De breedte van inrit en rijweg werd aangepast om tegemoet te komen aan het probleem van kruisende voertuigen en het in- en uitdraaien. De rijweg werd verbreed van 4m naar 5,65m.

Enkel de eerste 10 m gemeten vanaf de rooilijn van de Antwerpsesteenweg dient verbreed te worden (volledig in beton).

T.a.v. de veiligheid van de fietsers ter hoogte van de Antwerpsesteenweg werd een

addendum opgesteld op de mobiliteitstoets om dit concreet te onderzoeken.

De conclusie is dat de veiligheid voor in- en uitrijden meer gegarandeerd is ter hoogte van de Antwerpsesteenweg dan ter hoogte van de Everstraat. De reden is tweeledig. De Antwerpsesteenweg heeft één fietspad per rijrichting én telt minder fietsverkeerbewegingen. De Everstraat heeft geen fietspaden, waardoor fietsers in 2 rijrichtingen op de rijbaan rijden, met een meer dan dubbel aantal fietsers t.o.v. de Antwerpsesteenweg. Tot slot is ook de zichtbaarheid voor in- en uitrijdend gemotoriseerd verkeer verhoogd door de incorporatie van lage plantvakken ter hoogte van de parkeerstrook.

In vergelijking met de huidige situatie verdwijnen de twee huidige inritten. De toegang wordt geclusterd tot een nieuwe, brede toegang zonder zichtobstakels. De huidige twee conflictsituaties worden gereduceerd tot één conflictpunt, wat de veiligheid ten goede komt.

Bijkomend verdwijnt het bestaande ontsluitingspunt van het carrosseriebedrijf naast woning Antwerpsesteenweg 810.

#### De parkeercapaciteit op de aanvraagpercelen is onvoldoende

Bij de realisatie van de bouwvergunning zal men moeten voldoen aan de parkeerrichtlijnen van de stad Gent. Uiteraard heeft men nu al de nodige berekeningen gedaan om te zien of dit ruimtelijk kan. De conclusie was dat er ruimte voldoende is om hieraan te voldoen. Bijkomende maatregelen zoals het voorzien van deelwagens kan ervoor zorgen dat er minder parkeerplaatsen moeten voorzien worden. De nodige bewijslast voor het voorzien van een autodeelsysteem zullen aangeleverd moeten worden.

#### 2. De aanvraag strijdt met het gemeentelijk RUP én met de goede ruimtelijke ordening

- \* Te grote bouwdichtheid: het RUP legt een minimale dichtheid op, geen maximale. Dit kan dus niet als een afwijking beschouwd worden. De ruimtelijke inpasbaarheid van de verkaveling werd gemotiveerd in eerste aanleg. De conclusie was dat de stedenbouwkundige figuur en de nieuwe woningen zich op een kwalitatieve manier in dit stedelijke woonweefsel kunnen inpassen. De bedoeling van deze projectzone van het RUP was een kwalitatieve verdichting realiseren met een minimale dichtheid. Hier voldoet de verkaveling aan.

Wat betreft de verhouding

eengezinswoningen/schakelwoningen/meergezinswoningen maakt het algemeen bouwreglement een duidelijk onderscheid tussen deze drie typologieën. De voorschriften nemen op dat er een maximum (50%) aan meergezinswoningen mag zijn. Ook hier voldoet men aan. De overige 50% is verdeeld onder zowel schakelwoningen als eengezinswoningen.

- \* geen harmonie: stellen dat er aan de Everstraat geen woningen met drie bouwlagen voorkomen is onjuist. Zo heeft huisnummer 19 effectief drie volwaardige bouwlagen. Ook de nummers 5, 7 en 9 hebben een gabarit van drie bouwlagen. Hetzelfde geldt voor de woningen aan de Antwerpsesteenweg. De nummers 800 – 812 hebben ook allemaal drie bouwlagen. Het was expliciet de bedoeling van het RUP om drie bouwlagen te kunnen voorzien, met respect voor de omgeving. Wat betreft de meergezinswoningen in de buurt. Aan de

overkant van de Nieuwelaan komen ook meergezinswoningen van vijf bouwlagen of zelfs hoger voor.

De verkaveling voorziet een woongebouw aan de Everstraat die zich in het bestaand straatbeeld inpast. Het is logisch dat hier ook een toegang zit naar de verkaveling met een mix van woontypologieën en hogere volumes meer aan de groenzone aan de Nieuwelaan. Ook dit is conform de verkavelingsvoorschriften.

- \* geen aansluiting meergezinsgebouwen op bedoelde groenzone
  - De twee meergezinswoningen staan aan de groenzones van het RUP die ook overgedragen worden naar de stad. De schakelwoningen worden niet allen aan de groenzones van het RUP gepositioneerd maar bevinden zich wel aan een nieuwe openbare groenzone. Dit zijn in principe ook woningen voor gezinnen die strikt gescheiden zijn met een eigen toegang en dus geen meergezinswoningen zijn.
- \* te veel verharding:
  - de omgevingsaanleg toont net aan dat er minimaal verhard wordt. Dit door de keuze om hier een autoluwe verkaveling te gaan realiseren met een duidelijke hoofdtoegang voor wagens en een andere, secundaire toegang voor fietsers en wandelaars. De nodige verharding wordt bovendien telkens dubbel gebruikt, zowel voor de hulpdiensten als toegangspaden tot de woningen.
  - Het privaat parkeren wordt onder de grond opgelost waardoor ook hier geen verharding voor nodig is.

### 3. Machtiging eigenaars Antwerpsesteenweg 814

De aanvraag bevat een overeenkomst over een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang en overgang over de percelen die toegang geven tot de site.

### 4. Natuur- en soortentoets

De conclusie van de natuurtoets is dat het verlies aan habitatwaarde te ondervangen is door de bosrandzone te behouden en te versterken. De conclusie van de soortentoets is dat door de vrijblijvende ruimte maximaal te gaan inrichten i.f.v. een nieuwe habitatontwikkeling voor aan parkbos gerelateerde soorten er zo goed als mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de zorgplicht.

Het Agentschap Natuur en Bos adviseerde voorwaardelijk gunstig m.b.t. de boscompensatie. Dit wordt ook als voorwaarde opgenomen.

### 5. project-mer-screening

De aanvraag bevat een bemalingsadvies opgemaakt door studiebureau Anteagroup. Hierin staat erg uitgebreid omschreven wat de effecten van een bemaling voor het bouwproject zullen zijn. De conclusie is dat de tijdelijke bronbemaling onder een klasse 2 inrichting zal vallen.

## **4. OMGEVINGSTOETS**

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

#### 1. Mobiliteit

De breedte van inrit en rijweg werd aangepast om tegemoet te komen aan het probleem van kruisende voertuigen en het in- en uitdraaien. De rijweg werd verbreed van 4m naar 5,65m.

Enkel de eerste 10 m gemeten vanaf de rooilijn van de Antwerpsesteenweg dient verbreed te worden (volledig in beton).

T.a.v. de veiligheid van de fietsers ter hoogte van de Antwerpsesteenweg werd een addendum opgesteld op de mobiliteitstoets om dit concreet te onderzoeken.

De conclusie is dat de veiligheid voor in- en uitrijden meer gegarandeerd is ter hoogte van de Antwerpsesteenweg dan ter hoogte van de Everstraat. De reden is tweeledig. De Antwerpsesteenweg heeft één fietspad per rijrichting én telt minder fietsverkeerbewegingen. De Everstraat heeft geen fietspaden, waardoor fietsers in 2 rijrichtingen op de rijbaan rijden, met een meer dan dubbel aantal fietsers t.o.v. de Antwerpsesteenweg. Tot slot is ook de zichtbaarheid voor in- en uitrijdend gemotoriseerd verkeer verhoogd door de incorporatie van lage plantvakken ter hoogte van de parkeerstrook.

In vergelijking met de huidige situatie verdwijnen de twee huidige inritten. De toegang wordt geclusterd tot een nieuwe, brede toegang zonder zichtobstakels. De huidige twee conflictsituaties worden gereduceerd tot één conflictpunt, wat de veiligheid ten goede komt.

Bijkomend verdwijnt het bestaande ontsluitingspunt van het carrosseriebedrijf naast woning Antwerpsesteenweg 810.

## 2. Natuur

Bij deze gewijzigde aanvraag is de parking kant van de Antwerpsesteenweg licht aangepast. De ingediende gewijzigde invulling is voor wat betreft het groenaspect grotendeels evenwaardig.

## 3. Rooiijnplan, kosteloze grondafstand en schattingsverslag

Het rooiijnplan werd aangepast. Ter hoogte van de parkeerhaven na de inrit via de Antwerpsesteenweg werd de rooilijn dieper op het perceel voorzien. Er wordt een zone van 86 m<sup>2</sup> aan de tuinzone van de woning ter hoogte van de Antwerpsesteenweg 814 toegevoegd om zo een buffer te creëren ten aanzien van de parkeerhaven. Dit impliceerde wijzigingen aan het openbaar domein: de parkeerhaven werd anders vormgegeven. Deze wijzigingen zijn beperkt en qua concept, aantal parkeerplaatsen wijzigde er niks. De aanpassingen zijn dan ook ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.

## 4. Verkavelingsplan en -voorschriften

Er worden 2 nieuwe kavels (lot 29 (89 m<sup>2</sup>) en 30 (184 m<sup>2</sup>)) voorzien. Dit zijn twee zones die bij de bestaande tuinzones van 2 percelen aan de steenweg worden gevoegd. Kavel 29 wordt bij Antwerpsesteenweg 816 gevoegd en kavel 30 wordt bij Antwerpsesteenweg 814 gevoegd. Dit waren restzones aan de rand van het projectgebied. Het uitsluiten en toevoegen aan de bestaande tuinzones heeft geen impact op de kwaliteit van de verkaveling.

## 5. Waterhuishouding, verharding en landschap

Ten gevolge van de opmerkingen m.b.t. mobiliteit werd het landschap beperkt aangepast zoals beschreven. Dit heeft een invloed op de infrastructuur, verharding, wadi's... Het gaat om erg beperkte aanpassingen zonder grote impact.

## 6. Dossier sloop garage Antwerpsesteenweg 812

Het gaat om de omgevingsvergunning OMV\_202505535 die vergund werd op 17/07/2025. In deze aanvraag wordt het deel van de bestaande garage die over de nieuwe perceelgrens/rooilijn komt gesloopt.

## 7. Bemalingsstudie

De bemalingsstudie is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van wat voorlag in eerste aanleg.

### **CONCLUSIE**

---

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

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

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen (max. 64 wooneenheden), het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van de bestaande bebouwing van Acasa Projects nv en Charly Schutte, gelegen te Antwerpsesteenweg en Everstraat, 9040 Gent

#### **Artikel 2:**

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

***Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van februari 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:***

#### **Bijzondere voorwaarden mbt het bouwrijp maken van het terrein**

*Bosdecreet – gedeeltelijke ontbossing*

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos (advies van 3 december 2025, met kenmerk 23-215058tris) moet strikt nageleefd worden.

- > De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 25-215058
- > De te ontbossen oppervlakte bedraagt 504 m2.
- > De resterende bosoppervlakte 341 m2 moet ALS BOS behouden blijven.

#### *Archeologie*

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 9 juli 2023 met referentienummer 26568 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/26568>

#### *Sloop*

In afwachting tot de bouw van de woningen moet alle puin van de afbraakwerken alsook de funderingsresten worden verwijderd van het terrein. Het terrein moet op zijn oorspronkelijke niveau worden hersteld en worden ingezaaid.

#### **Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsplan**

##### Algemeen

##### Bouwhoogtes

De bouwhoogtes uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden overgenomen. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 10 m. De maximale bouwhoogte van een meergezinsgebouw bedraagt 15 m.

##### Mobiliteit

In de omgevingsvergunning voor het bouwen van de loten zal moeten aangetoond worden dat er voldoende comfortabele fietsparkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden voor alle bewoners.

##### Specifieke loten

##### Lot 1

Op het verkavelingsplan wordt aangeduid welke zone voor schakelwoningen is en welke zone voor meergezinswoningen.

De voorschriften met betrekking tot de voortuinstrook en zijtuinstrook worden geschrapt.

##### Lot 4 tot en met 8

De bouwhoogte moet voldoen aan de 45°-regel ten opzichte van de aanpalende perceelsgrens van Everstraat 37. Dit betekent dat de bovenste laag zich zal moeten terugtrekken van de achterzijde.

Bij de eengezinswoningen worden enkel terrassen op het gelijkvloers toegestaan.

##### Lot 9

De terrassen moeten zich ofwel richten naar de Everstraat ofwel naar het nieuw openbaar domein aan de voorgevel.

Lot 10 en 25

De terrassen op de verdiepingen moeten zich richten naar het nieuw openbaar domein en dus niet naar de aanpalende bestaande tuinzones.

Loten 11 tot en met 24

Bij de eengezinswoningen worden geen terrassen op de verdiepingen toegestaan.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

**Artikel 3:**

**Verzoekt de deputatie om volgende lasten op te leggen:**

***De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van februari 2026 moeten uitgevoerd worden.***

Bijkomend wordt volgende bescheiden last opgelegd:

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 norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 13 bescheiden woningen.

De loten 5 en 6 en loten 11 t.e.m. 21 worden aangeduid om de last bescheiden wonen op te vangen. De bescheiden last wordt gewaarborgd door een aankoopoptie voor de grond waarop deze bescheiden last zullen worden gerealiseerd te verlenen aan een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie maakt deel uit van de aanvraag.

**Artikel 4:**

**Aan de deputatie wordt gevraagd volgende tekst met betrekking tot de verplichte waarborgen op te nemen:**

**WAARBORGEN**

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](mailto: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\_2023165664**) 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 groenaanlegwerken: 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 m<sup>2</sup>

**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 omgevingsvergunningendecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

## **Artikel 5:**

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

### Opvolging Team Stadsbouwmeester

Stadsbouwmeester heeft geen verdere opmerkingen meer op voorliggend verkavelingsvoorstel, en adviseert gunstig, onder voorwaarde dat de uitwerking richting architectuur tijdens een volgende fase opnieuw kan worden opgevolgd en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer. Daarin lag voor Team Stadsbouwmeester nog een ontwerpuitdaging die verder moet worden opgenomen.

### (Schade) openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

- 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. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.
- De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.
- Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken

### Waterhuishouding

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via

de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De aanstijpt hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden.

#### Grondwaterbemaling

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

#### Geluidsisolatie

De verkaveling is dichtbij de verkeersader 'N70' gelegen. Er dient bijgevolg voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving).

#### Duurzaamheid en energie

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).
- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Beperk het stedelijk hitte-eiland-effect door verhardingen te beperken, de aanleg van opgaand groen, het voorzien van waterpartijen en de aanleg van lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.
- Let op de oriëntatie van de gebouwen: dit heeft een enorme impact op oververhitting (denk aan zonnewering), maar geeft ook kansen m.b.t. maximale zonlichttoetreding.
- Hoe rekening met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
- Probeer energiezuinig te bouwen met nadruk op een performante gebouwschil (bv. passiefbouw). Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Kies indien mogelijk voor lokale energieproductie (zonnepanelen, zonneboilers, enz) gekoppeld aan zuinige technieken (vb warmtepompen).
- Voorzie een zone voor compostering (*enkel nuttig indien er ook afzet is*) en een zone voor gemeenschappelijke afvalbergingen (te bespreken met IVAGO).
- Water moet maximaal hergebruikt worden om de vraag naar drinkwater of grondwater te beperken. De mogelijkheden voor het gebruik van grijswater op het perceel of in de omgeving dient onderzocht te worden.

### Plaatsnaamgeving

Binnen het project wordt nieuw openbaar domein voorgesteld dat conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komt voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning
- een kopie van de goedgekeurde plannen
- een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: [dwbw.celgrondbeheer@stad.gent](mailto:dwbw.celgrondbeheer@stad.gent). Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt 1, 9000 Gent.

### 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.

2026\_CBS\_00719 - OMV\_2023090185 R - dossier in beroep - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen (max. 64 wooneenheden), het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Everstraat, 9040 Gent - voorwaardelijk gunstig advies