



2025_CBS_03887 OMV_2025005547 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van twee percelen in twee kavels voor halfopen bebouwing en restpercelen - met openbaar onderzoek - Hondelee, 9052 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 april 2025

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 Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, 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 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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Maria Willaert met als contactadres Hondelee 47, 9052 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025005547) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 januari 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van twee percelen in twee kavels voor halfopen bebouwing en restpercelen
- Adres: Hondelee 47, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie C nrs. 660A, 660C, 660D, 688_ en 691_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 april 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen langs Hondelee in Zwijnaarde. Hondelee is een woonlint met achterliggend landbouwgebied. Op het terrein staat vandaag één halfopen eengezinswoning. De woning bezit enkele aangebouwde bijgebouwen. Er bevinden zich verschillende bomen op het terrein.

Met de aanvraag wordt het perceel 660D opgedeeld in twee loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen. Het ene lot is 600,6 m² groot en het andere lot is 599,8 m² groot. De woningen worden op minimum 6,75 m van de rooilijn ingeplant. De afstanden tot de kavelgrenzen bedragen steeds 3 m. De bouwzones zijn 18 m diep op het gelijkvloers, 12 m diep op de verdieping en verkrijgen een breedte van 9 m. Er worden twee bouwlagen en een dak toegelaten.

Een strook van 6 m breed langs de linker perceelsgrens en het deel van het perceel dat in agrarisch gebied is gelegen, wordt uit de vergunning gesloten (lot 4). De percelen 660A en 660C waarop zich de bestaande halfopen eengezinswoning bevindt, wordt uit de verkaveling gesloten (lot 1).

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 20 maart 2025 onder ref. -:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Hondelee 47 in Gent (44082C0660/00D000, 44082C0660/00C000, 44082C0660/00A000) een gunstig advies.

De aanvraag betreft het verkavelen van twee percelen in twee kavels voor halfopen bebouwing. Het projectgebied is gelegen langs de Boven-Schelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt af naar de Kokersbeek (beheerder: Provincie Oost-Vlaanderen). Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Kleine kans op overstroming onder huidig klimaat over het gehele perceel
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

A. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het patrimonium van de Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied is op voldoende afstand (ca. 400m) van gelegen van de Boven-Schelde.

B. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Enkel het fluviaal overstromingsregime wordt in dit advies verder besproken gezien in eerste instantie het afstroomgebied van de Kokersbeek in beheer van de provincie Oost-Vlaanderen. Voor advies met betrekking tot GSVH of de impact op het lokale netwerk van waterlopen verwijzen we naar advies van de provincie.

b. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (20222027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is op basis van de watertoetskaarten gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskansen. Binnen de aanvraag worden geen werken aangevraagd die een impact hebben op het overstromingsregime van het terrein. Zo worden er geen reliëfwijzigingen of structuren gepland die ruimte innemen voor water. De Vlaamse Waterweg verwacht dan ook geen effecten die het overstromingsregime zouden wijzigen.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

3.2. Proximus

Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 4 februari 2025:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar de klantendienst van Proximus via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van de infrastructuur van Proximus op dat moment, bekijkt men de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 21 februari 2025 onder ref. VK-25-172:

Drinkwater

Deze adviesaanvraag betreft het verkavelen van twee percelen in twee kavels voor halfopen bebouwing en restpercelen.

De nieuwe loten 2 en 3 (voor halfopen bebouwing) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Lot 3 echter wel d.m.v. een verlengde aansluiting.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

De loten 1 en 4 worden uit de verkaveling gesloten.

Het advies is gunstig.

3.3. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 5000091459:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de bouwheer werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn.

De bijlage en offerte kunnen integraal worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

3.4. Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 3 februari 2025 onder ref. 25179508:

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt hieromtrent geen verdere voorwaarde opgelegd.

Indien blijkt dat Wyre, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgt van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

3.5. :Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

Ongunstig advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 19 maart 2025 onder ref. M02\Dossiers\45712\AP:

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS217 (2de categorie) en

bevinden zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans en in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskans (deels).

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseert de Provincie om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze voorschriften houden hier onvoldoende rekening mee.

Volgende voorschriften moeten worden aangepast:

** Loten 2 en 3: 2.1 (bebouwbare oppervlakte): Het vloerpeil moet ontworpen worden op minstens 8,10 m TAW;*

** Lot 3: 2.1 (bijgebouwen) en 2.2 (reliëfwijzigingen): bijgebouwen en reliëfwijzigingen in overstromingsgevoelig gebied (grote en middelgrote kans, huidig en toekomstig klimaat) zijn enkel toegestaan mits compensatie van de ingenomen ruimte voor water;*

** Lot 3: 2.2 (afsluitingen): het is niet toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.*

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. De ruimte voor water die verloren gaat voor de bouw van de woningen bij een overstroming met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat is echter niet significant. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens.

Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem.

Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderer effect van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse wordt een maximale diepte van 50 cm-mv geadviseerd.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Maria Willaert met als voorwerp 'het verkavelen van twee percelen' op percelen gelegen te Gent, Hondelee 47 omwille van volgende redenen:

** De verkavelingsvoorschriften zijn niet conform de voorwaarden inzake overstromingsgevoeligheid en moeten worden aangepast.*

Het project komt voor een gunstig wateradvies in aanmerking indien een aangepast dossier wordt ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de onderstaande maatregelen.

Maatregelen inzake overstromingsgevoeligheid, op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften:

- * het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 7,80 m TAW;
 - * de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen.
 - * bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
 - * de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
 - * er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
 - * Lot 3: bijgebouwen en reliëfwijzigingen in overstromingsgevoelig gebied (grote en middelgrote kans, huidig en toekomstig klimaat) zijn enkel toegestaan mits compensatie van de ingenomen ruimte voor water;
 - * Lot 3: het is niet toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.
- Aandachtspunt inzake overstromingsgevoeligheid:
- * De waterbeheerder wijst de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Maatregelen inzake milderen van het effect van verhardingen:

- * De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
- * De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
- * De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

3.6. Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 21 maart 2025 onder ref. 2025_000812_V1:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft de in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een voorwaardelijk gunstig advies.

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan enkel akkoord gaan op voorwaarde dat de verkaveling zich volledig binnen het woongebied met landelijk karakter bevindt m.a.w. niet alleen de te bebouwen oppervlakte, maar ook de aansluitende tuinzones van de verschillende loten en alle voorzieningen (riolering, toegang, groenzones, bufferstroken, wateropvang ...).

Het achterliggende agrarische gebied moet zijn agrarische gebiedsbestemming behouden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in **woongebied met landelijk karakter** en **agrarisch gebied** 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 woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven..

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden..

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in zoverre kan worden nagegaan bij een verkavelingsvergunning 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel braakliggend.

5.2. 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.

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS217 (2de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans en in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskans (deels).

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden. Verhardingen dienen beperkt te worden. Om dit te bereiken moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast:

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden **toegevoegd**:

- o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- o Geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar de woning en een evt. inpandige garage, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden **geschrapt**:

- o Maximum 1/3 van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Er mag maximaal 1 oprit aangelegd worden met een maximale breedte van 4,5m ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein (rooilijn).

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden **toegevoegd**:

- o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- o De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².
- o Er worden geen overdekte constructies (bijgebouwen) toegestaan.

De volgende voorschriften mbt de zij- en achtertuintrook worden **geschrapt**:

- o Maximum 1/3 van de niet-bebouwde ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en bouwwerken die geen gebouwen zijn.
- o Het bouwen van een carport in de zijtuintrook is toegestaan.
- o Bijgebouwen zijn toegelaten in de achtertuin of aansluitend op de carport.

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 (vnl. artikel 13 en 14) 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.

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.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 3.2 en 3.8) 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.

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om waterschade te vermijden moet er overstromingsveilig gebouwd worden. De verkavelingsvoorschriften zijn **niet** conform de voorwaarden inzake overstromingsgevoeligheid en moeten worden aangepast.

Volgende voorschriften moeten worden aangepast:

- * Loten 2 en 3: 2.1 (bebouwbare oppervlakte): Het vloerpeil moet ontworpen worden op minstens 8,10 m TAW;
- * Lot 3: 2.1 (bijgebouwen) en 2.2 (reliëfwijzigingen): bijgebouwen en reliëfwijzigingen in overstromingsgevoelig gebied (grote en middelgrote kans, huidig en toekomstig klimaat) zijn enkel toegestaan mits compensatie van de ingenomen ruimte voor water;
- * Lot 3: 2.2 (afsluitingen): het is niet toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. De ruimte voor water die verloren gaat voor de bouw van de woningen bij een overstroming met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat is echter niet significant. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderen effect van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse wordt een maximale diepte van 50 cm-mv geadviseerd.

Zie advies waterbeheerder (3.5 Provincie Oost-Vlaanderen – Waterbeleid).

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de **watertoets niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Op de betrokken loten zijn hoogstammige bomen met een vermoedelijke stamomtrek van > 50 cm aanwezig. Op het plan nieuwe toestand werden geen bomen getekend. Volgens het ABR van de stad Gent is de kapping van hoogstammige bomen vergunningsplichtig vanaf een stamomtrek van 50 cm.

Vanuit de aanvraag is het onduidelijk of er al dan niet bomen moeten gerooid worden. Om een evaluatie van de hoogstammige bomen te kunnen maken moeten deze op de plannen worden

ingetekend met vermelding van hun stamomtrek, de boomsoort en de kroonprojectie. In het kader van boomsparend ontwerp dient de bouwzone minimaal 2 m van de kroonprojectie van de te behouden bomen te worden voorzien.

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 huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de **natuurtoets niet** doorstaat.

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

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

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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 februari 2025 tot en met 9 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag bevat een ongunstig advies van de waterbeheerder Provincie Oost-Vlaanderen – Waterbeleid. Het verkavelingsvoorstel houdt immers onvoldoende rekening met het overstromingsgevoelige karakter van het terrein. Bijgevolg wordt een negatieve watertoets afgeleverd (zie hoofdstuk 5. Waterparagraaf).

Daarnaast bevinden er zich op het terrein verschillende bomen. Deze bomen worden echter niet weergegeven op de plannen. Bijgevolg kan geen evaluatie van de hoogstammige bomen worden gemaakt. In het kader van boomsparend ontwerp dient de bouwzone minimaal 2 m van de kroonprojectie van de te behouden bomen te worden voorzien. Dit kan echter niet beoordeeld worden. Bijgevolg wordt een negatieve natuurtoets afgeleverd (zie hoofdstuk 6. Natuurtoets). De locatie van de bomen zal mede de mogelijke bouwzone(s) bepalen.

Een nieuwe aanvraag tot het verkavelen van het terrein moet vooraf worden afgestemd met de waterbeheerder en de groendienst.

In wat volgt behandelen we, ondanks het feit dat de aanvraag niet vergund kan worden, alsnog de toets met de goede ruimtelijke ordening.

Het principe om het betreffende terrein te verkavelen in twee loten voor halfopen bebouwing is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De densiteit bedraagt ca. 13 woningen per hectare op terreinniveau, wat aansluit bij de gewenste woondichtheid in buitengebied (nl. 15 wo/ha). In de omgeving komen hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen voor, maar ook enkele halfopen bebouwingen. De ontworpen woontypologie past zich voldoende in.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 18 m op het gelijkvloers is onvoldoende compact en maakt een ruimte verslindende bouw mogelijk. Dit past niet binnen het principe van compact en energiezuinig bouwen wat niet aanvaardbaar is. Daarenboven laten de verkavelingsvoorschriften wel twee bouwlagen en een dak toe waardoor een compacte woningbouw door eerder in de hoogte te bouwen wel mogelijk is. Om de verhardingsgraad op het perceel terug te dringen en het compact bouwen te stimuleren moet de bouwdiepte op het gelijkvloers beperkt worden tot 15 m.

Om voldoende doorzichten naar het achterliggend open ruimte gebied te garanderen moet het lot 2 een zijdelingse bouwvrije strook van 4 m aanhouden. De ontworpen strook van 3 m is onvoldoende. De bouwvrije zijdelingse strook van lot 3 volstaat wel aangezien de strook ernaast niet bebouwd zal worden.

De bouwlijn die een voortuinstrook van 6,75 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

In de aanvraag wordt een carport toegestaan in de zijtuinstrook. Daarnaast laten de verkavelingsvoorschriften het ook toe om 40 m² aan vrijstaande bijgebouwen te plaatsen in de achtertuin. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. In buitengebied is het belangrijk de open ruimte te respecteren en doorzichten naar het achterliggend landschap te garanderen. Bijgevolg wordt het niet toegelaten carports in de zijtuinstrook op te richten, alsook worden geen bijgebouwen toegestaan in de achtertuin. Een carport of tuinberging moet in de woning geïntegreerd worden. De toegelaten bouwzone is voldoende ruim om autobergplaatsen en tuinbergingen te integreren.

Niet overdekte constructies zoals paden, terrassen, zwembaden/ vijvers ... moeten zich beperken tot maximaal 80 m². Een dergelijk aandeel aan verhardingen is ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen. Tot slot zullen enkel hagen worden toegestaan als perceelsafsluitingen. Dit om het groene karakter van de omgeving te waarborgen.

Omwille van bovenvermelde redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag doorstaat zowel de watertoets als de natuurtoets niet en houdt onvoldoende rekening met het landelijke karakter van de 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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verkavelen van twee percelen in twee kavels voor halfopen bebouwing en restpercelen aan Maria Willaert gelegen te Hondelee 47, 9052 Gent

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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_03887 - OMV_2025005547 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van twee percelen in twee kavels voor halfopen bebouwing en restpercelen - met openbaar onderzoek - Hondelee, 9052 Gent - Weigering