



2025_CBS_03975 OMV_2024150424 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de aanleg van een kunstgrasveld - met openbaar onderzoek - Hondelee, 9052 Gent - Vergunning

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 Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Alex Kerckaert met als contactadres Stropstraat 1, 9000 Gent en Farys OPDRAVER met als contactadres Stropstraat 1, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024150424) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de aanleg van een kunstgrasveld
- Adres: Hondelee 1B, 9052 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie C nrs. 492G, 505E en 505G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het terrein uit de aanvraag ligt langs Hondelee in Zwijnaarde en maakt deel uit van een vrij landelijk en open gebied tussen de snelweg E17 en de Schelde. Op het terrein is een voetbalclub uit Zwijnaarde (VC Zwijnaarde) gevestigd, dat bestaat uit één volwaardig voetbalveld, één kleiner oefenveld en zijn er verschillende voetbalterreinen met bijhorende infrastructuur (ballenvangers, tribunes) ingericht. Langs de straatzijde staat een gebouw met kantine, kleedkamers en bergingen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het doel van de aanvraag is het heraanleggen van een voetbalterrein in natuurlijk gras als een voetbalterrein in kunstgras. Het betreft het A-terrein dat zich aan de noordelijke zijde van het terrein bevindt. De oppervlakte van het veld bedraagt 6.636 m². Het nieuwe kunstgrasveld wordt voorzien van een peilgestuurde drainage. Er wordt een waterinfiltratievoorziening (wadi) aangelegd aan de rechterzijde van de bestaande voetbalkantine waar het gedraineerde hemelwater vertraagd kan infiltreren. De wadi heeft een volume van 110 m³ en een oppervlakte van 498 m² (diepte: maximaal 1 m onder het maaiveldniveau).

Voor de heraanleg van het veld wordt gevraagd om een bomenrij met 79 kaarspopulieren (stamomtrek > 50 cm, hoogte ca. 32 m) langs de noordelijke rand van het voetbalveld te rooien. Volgens de aanvraag zijn meerdere bomen al afgebroken, zijn ze instabiel of hebben ze uitgebroken toppen. Dit wordt beschreven in een toegevoegde BEA (bomeneffectenanalyse). Gezien er moet gewerkt worden tot vlak bij de stamvoet van de bomen, gezien de snoeihistoriek en gezien de nu reeds heel beperkte doorwortelbare ruimte, is het behoud van deze bomen niet haalbaar. Er wordt een compensatie voorzien aan de hand van een nieuw aan te planten bomenrij (8 zomereiken) en struikengordel ter hoogte van de westelijke rand van het perceel (rechtsvoor de kantine).

Het bestaande voetbalterrein is omgeven door een leunhek en plaatselijk ook met ballenvangers. Zowel het leunhek als de ballenvangers worden vervangen. Er zullen ook 2 bestaande tribunes (afdaken), waarvan 1 uitgebreid is met een materialenkot, afgebroken worden. In de plaats komen 2 doelenparkings zonder afdak, gesitueerd aan de westelijke rand van het veld.

De bestaande verlichtingsmasten van het A-terrein worden ook vervangen. Er worden (volgens noodzaak lichtstudie) 4 à 6 nieuwe verlichtingsmasten geplaatst, gemiddelde verlichtingssterkte terrein 130lux – te bepalen aan de hand van een lichtstudie. De verlichting is per klok programmeerbaar en kan per halve speelhelft van het terrein aangestuurd worden. Het secundaire voetbalterrein, waaraan geen werken worden uitgevoerd, zal op dezelfde manier

met een nieuwe verlichting worden uitgerust.

De niet-waterdoorlatende verhardingen rond het voetbalveld en rond de kantine zullen worden vervangen door waterdoorlatende betonstraatstenen. Deze betonstraatstenen worden onder een helling van 1% aangelegd en wateren af in de naastgelegen groenzones.

Het bestaande toegangspad naar de kantine bestaat momenteel deels uit een niet-waterdoorlatende verharding en een verharding bestaande uit steenslag. Een deel van deze zone wordt onthard (ca. 355 m²). Het overblijvende deel wordt heraangelegd met waterdoorlatende betonstraatstenen, die afwateren in de naastgelegen groenzones.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 13/07/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een berging. (OMV_2023031715)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/11/1971 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een kantine. (1971 ZW 1153)

* Op 13/07/1976 werd een weigering afgeleverd voor kleedkamer voetbal. (1976 ZW 1505)

* Op 10/10/1985 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een clublokaal. (1985/860)

* Op 15/01/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 18 populieren. (1990/90090)

* Op 23/05/2002 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van de rooing van 3 canadapopulieren. (2001/70044)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 11 april 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een ongunstig advies van de adviesinstantie Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid.

In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden het inplantingsplan, het dwarsprofiel en de nota omtrent het hemelwater aangepast. De voornaamste wijziging is het vergroten van de infiltratievoorziening naar een infiltratieoppervlakte van 498 m² (ipv. 312 m²) en er werden extra peilmetingen uitgevoerd om de gemiddelde grondwaterstand te kunnen bepalen. Er werd ook extra informatie over de peilgestuurde drainage aangeleverd.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 11 april 2025. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- PROVINCIE OOST-VLAANDEREN – INTEGRAAL WATERBELEID: EERSTE ADVIES

Ongunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 12 maart 2025 onder ref. M02\Dossiers\45660\AO (zie integraal advies op het omgevingsloket)

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Farys - Alex Kerckaert met als voorwerp 'het aanleggen van een kunstgrasveld' op percelen gelegen te Gent, Hondelee zn omwille van volgende redenen:

- * de grondwatermeting voldoet niet aan de voorwaarden van de GSV en het provinciaal beleidskader en kan niet als gemiddelde hoogste grondwaterstand worden beschouwd.*
- * de voorzieningen die getroffen worden, zijn onvoldoende om de negatieve effecten op het watersysteem van de verharde oppervlakken (3318 m2) te milderen.*
- * er kan op basis van de plannen en de nota niet worden nagegaan op welke diepte de drainagebuizen en de uitstroom (vertraagde afvoer en overstort) zich bevinden. Het is niet toegestaan om grondwater te draineren.*

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 verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- * De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moet als volgt worden aangelegd:*
- * De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100% van de verharde oppervlakte bedraagt*
- * er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;*

Maatregelen inzake het milderen van het effect van verhardingen:

** De uitstroom van de peilgestuurde drainage moet zich boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Zonder voldoende metingen bedraagt deze diepte maximaal 50 cm – mv.*

** De voorziening moet als volgt worden aangepast:*

** De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 3318 m² verhardingen met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 265 m² en een volume van minstens 109 m³ beschikbaar is;*

** De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden, tenzij voldoende metingen een diepere GHG aantonen.*

Aandachtspunt inzake het milderen van het effect van verhardingen:

** De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.*

- PROVINCIE OOST-VLAANDEREN – INTEGRAAL WATERBELEID: TWEEDE ADVIES NAAR AANLEIDING VAN HET INGEDIEND WIJZIGINGSVERZOEK:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 18 april 2025 onder ref. M02\Dossiers\45660\AP:

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS216 (2de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskansen onder klimaatverandering (deels).

Naar aanleiding van ons eerder ongunstig advies werd een gewijzigde projectinhoud opgeladen. Dit advies houdt rekening met deze nieuwe plannen (PIV3).

Motivering

Het project omvat de aanleg van een kunstgrasveld als voetbalveld en de (her)aanleg van verharding rond het grasveld en de bestaande kantine.

Overstromingsgevoeligheid

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. Er gaat door dit project echter geen ruimte voor water verloren gelegen binnen overstroombaar gebied met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat. 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.

Milderen effect van verhardingen

De nieuwe verharding (rond het voetbalveld, rond de kantine en toegangspad naar de kantine) wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken verder geen rekening worden gehouden.

- * de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;*
- * er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;*
- * de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);*
- * er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.*

Uit de plannen blijkt dat niet aan deze voorwaarden voldaan is. De verharding heeft immers een hellingsgraad van 1 %. Deze verharding kan echter op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken verder geen rekening worden gehouden. Uit de plannen blijkt dat aan de voorwaarden voldaan is.

Het hemelwater van 6636 m² verhard grondoppervlak (het kunstgrasveld) wordt waterdoorlatend aangelegd maar wordt eveneens voorzien van een peilgestuurde drainage (zie verder). Voor de dimensionering van de voorziening wordt de helft van de gedraineerde grondoppervlakte in rekening genomen.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied. De locatiespecifieke voorwaarden zijn gebaseerd op het provinciaal beleidskader wateradviezen.

Er werden grondwater- en infiltratiemetingen op het terrein uitgevoerd. De infiltratiemetingen voldoen aan de voorwaarden uit het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op www.oost-vlaanderen.be/water. De infiltratiecapaciteit bedraagt 244 mm/u (klasse 1). De grondwaterstandsmetingen voldoen niet aan de voorwaarden volgens de GSV en het provinciaal beleidskader. De redenering in het wijzigingsverzoek wordt echter gevolgd. De bodem van de infiltratievoorziening mag niet dieper dan 1,00 m – mv worden aangelegd. Hieraan wordt voldaan.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 3318 m² met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een

buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 265 m² en een volume van minstens 109 m³, hieraan wordt voldaan.

Het is niet toegestaan om grondwater te draineren via de peilgestuurde drainage. Afgaande op de gewijzigde nota bevindt de vertraagde doorvoer zich in de bovenste laag, net onder het kunstgras. De doorvoer mag zich niet dieper dan 30 cm – mv (ter hoogte van het kunstgras) bevinden.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Farys - Alex Kerckaert met als voorwerp 'het aanleggen van een kunstgrasveld' op percelen gelegen te Gent, Hondelee zn onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- * De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moet als volgt worden aangelegd:
- * De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100% van de verharde oppervlakte bedraagt;
- * er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- * **De doorvoer van de drainage mag zich niet dieper dan 30 cm – mv (ter hoogte van het kunstgras) bevinden.**
- * De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
- * een infiltratieoppervlakte van minstens 265 m² en een infiltratievolume van minstens 109 m³;
- * een maximale diepte van 100 cm-mv.
- * De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

- **Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 4 maart 2025 onder ref. omv-2024150424 Behandeling in eerste aanleg-001: De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Hondelee in Gent (44082C0492/00G000, 44082C0505/00G000) een gunstig advies verleent.

Het project omvat de aanleg van een kunstgrasveld waarbij het infiltrerende hemelwater via drainageleidingen deels wordt opgevangen en afgevoerd naar een nieuw te graven wadi. De aanleg van verhardingen in waterpasserende betonstraatstenen langs het kunstgrasveld en rondom de voetbalkantine

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Zwarte Kobensbeek (beheerder: De provincie Oost-Vlaanderen).
Het projectgebied ligt op ca. 290 m van de Boven-Schelde.
Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Kleine kans op overstroming onder huidig klimaat en toekomstig klimaat verspreidt over het perceel
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	Kleine kans op overstroming onder toekomstig klimaat in het noordelijke deel van het projectgebied
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 beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Dender.

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 Zwarte Kobensbeek 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 (2022-2027) 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.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 15 april 2025 onder ref. TPW-OL-2025224893:
Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die langs Hondelee loopt en eveneens op het terrein van de waterzuivering ten noorden van de projectzone.

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van onderstaande voorwaarden:

- Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

Het project ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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 landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg **HONDELEE**, goedgekeurd op 28 april 1986, en is bestemd als zone voor buffergroen, zone voor parkeerplaatsen, zone voor sportpleinen en zone voor sportaccommodaties.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het BPA Hondelee en wijkt af op

Artikel 2: zone voor buffergroen

Langsheen de begrenzing van het BPA zal een strook buffergroen voorzien worden met een breedte van ≥ 4 m en bestaande uit streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken.

De aanleg van het kunstgrasveld wordt voorzien op exact dezelfde inplantingsplaats als voorheen en met dezelfde oppervlakte, echter kwam dit veld reeds maar tot op gemiddeld ca. 2,3 m van de noordelijke perceelsgrens (= grens van het BPA). Er wordt aldaar wel een struikengordel aangeplant maar deze zal dus geen breedte van 4 m bedragen. Bijgevolg is dit een afwijking op de bestemming.

Art. 4.4.7,§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat:

§ 2. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben.

De Vlaamse regering bepaalde in haar besluit van 5 mei 2000 welke handelingen onder dit toepassingsgebied vallen.

Artikel 3., § 2, 18° van voornoemd besluit bepaalt als volgt:

"de aanleg, wijziging of uitbreiding van sportterreinen die aansluiten bij en in functie staan van bestaande, vergunde of hoofdzakelijk vergunde sportterreinen of sportinfrastructuur, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan :

a) de sportactiviteit wordt op regelmatige basis georganiseerd door een erkende sportclub;
b) bij de aanleg, wijziging of uitbreiding wordt de oppervlakte van de sportterreinen maximaal met 20 % vermeerderd ten opzichte van de op 1 april 2018 bestaande, vergunde of hoofdzakelijk vergunde oppervlakte van de sportterreinen en sportinfrastructuur. Als de op deze wijze berekende oppervlakte kleiner is dan 500 vierkante meter, kan een totale bijkomende oppervlakte tot 500 vierkante meter vergund worden. Als de op deze wijze berekende oppervlakte groter is dan 3000 vierkante meter, kan slechts een totale bijkomende oppervlakte tot 3000 vierkante meter vergund worden."

Aan bovenstaande voorwaarden is voldaan. Door de heraanleg van het veld zal een beperkte strook (ca. 131 m²) niet als zone voor buffergroen kunnen gerealiseerd worden. Doordat dezelfde oppervlakte en contour wordt gehanteerd, zal er in de feiten niks veranderen, er wordt geen nieuwe groenruimte ingenomen en er zal nog steeds een – zij het – beperkte groenbuffer (minstens ca. 2 m) behouden blijven. Bijkomstig zal er ter compensatie langs de westelijke perceelsgrens, rechts van de ingang van de site, een struikengordel met een breedte van 5 m worden en over een lengte 90 m (ca. 440 m²) worden gerealiseerd. Verder wordt er elders ook onthard, en worden bestaande verhardingen heraangelegd als waterdoorlatende verharding. Netto zal er dus meer groene, onverharde ruimte bijkomen.

Er wordt geoordeeld dat de voorgestelde compensatie volstaat, dat de afwijking van een beperkte impact is en in het kader van het algemeen belang (de werking van een sportclub) en bijgevolg kan worden toegestaan.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen en de Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid. 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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerders van het gebied: De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West en de Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid

Het terrein is momenteel bebouwd met een kantine en diverse sportveld aanhorigheden.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Geplande situatie

- waterpasserende betonstraatsteen: pad thv plein/inkom en verharding thv kantine
- waterdoorlatend gedraineerd kunstgrasveld (6 636 m²)
- infiltratievoorziening (110 m³ en 498 m², diepte 100 cm)

Verharding

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Het kunstgrasveld wordt waterdoorlatend aangelegd (onderfundering 20 cm, waarvan 15 cm voor wateropslag), waarbij er draineringen zitten op 105m diepte om de 4 meter. Er wordt een peilsturende afvoer voorzien zodat het water nog maximaal in de onderfundering kan infiltreren.

Infiltratievoorziening

Het (drainerend) kunstgrasveld wordt aangesloten op een infiltratievoorziening van 110 m³ en 498 m², 100 cm.

Dit komt overeen met de helft van het aangesloten veld (3318, 109 m³ en 265 m²).

De afwaterende oppervlakte aangesloten op de voorziening is groter dan 1 000 m² en de voorziening is dieper dan 50 cm.

Op basis van preadvies zit het grondwater op ongeveer 1,4 m onder het maaiveld en is de infiltratiesnelheid 244 mm/h. Infiltratie is mogelijk en de bodem van de voorziening is hoger voorzien (op 1 m) dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

De wadi dient een infiltratievolume van min. 110 m³ en infiltratieoppervlakte van 265 m² te hebben. Om marge te nemen wordt een grotere infiltratieoppervlakte voorzien: 498 m².

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop (minstens 290 m van de Boven-Schelde).

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Voor deze aanvraag worden 79 bomen gerooid, en wordt er in de zone voor buffergroen cfr. het BPA te weinig groene buffer gerealiseerd. Gezien het voetbalterrein reeds aanwezig is en bepaalde minimale afmetingen nodig zijn, kan ons akkoord worden gaan met de afwijkingen. De rest van de site wordt voldoende opgewaardeerd (struikengordels, wadi, aanplant nieuwe hoogstammige bomenrij, ...). We stellen wel dat de bufferzone uit het BPA tussen voetbalveld en straat ook effectief dient beplant te worden (en niet meer gemaaid), met zelfde beplanting als in de buffer voorgesteld. Nu wordt deze zone gewoon als overdruk aangeduid. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de

aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 januari 2025 tot en met 19 februari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Aanleg kunstgras

Kunststof gazons kunnen oververhit raken bij warm weer, waardoor ze onbruikbaar worden. Kunstgras kan bijdragen aan de opwarming van de aarde door aanzienlijk meer straling te absorberen dan levend gras en, in mindere mate, door levende planten te verdringen die koolstofdioxide zouden kunnen verwijderen door fotosynthese. Het is milieubelastend en zorgt voor de afscheiding van microplastics, op een plek waar minderjarigen spelen nota bene. De enige reden om voor kunstgras te kiezen is minder onderhoud. Zeker met onze hetere zomers is dit de verkeerde keuze, want in de zomer zal er amper kunnen gespeeld worden op dit veld. Dit is onverantwoord.

Rooien bomen

Men vraagt intussen ook om 79 bomen te rooien (die handig genoeg 'stabiliteitsproblemen' zouden hebben) én om een inkorting van de zone buffergroen (wie heeft er ook bomen nodig, toch?). Gelieve het stand-still principe te honoreren!

In zowat elke omgevingsvergunning wordt het bestaande groen-en bomenbestand afgeknibbeld.

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

Aanleg kunstgras

Zoals hieronder (Omgevingstoets) beschreven is een kunstgrasveld principieel aanvaardbaar bij een sportclub. Dit is een logisch en vrij gangbaar gevolg van een club die een intensiever gebruik ambieert en is een gangbare transitie die we vaker zien bij sportclubs. Hoewel kunstgras in het algemeen niet wenselijk is, is dit wel een te aanvaarden, goede oplossing in functie van een sportclub. Kunstgrasvelden laten toe om het hele jaar door te sporten, ongeacht weersomstandigheden. In tegenstelling tot natuurgras, dat door intensief gebruik snel beschadigd raakt en periodes van rust nodig heeft voor herstel, blijft een kunstgrasveld bespeelbaar bij nat weer, vorst of droogte. Een kunstgrasveld moet niet gemaaid, getrimd of besproeid worden. Het is daardoor ook zuiniger in waterverbruik dan een gewoon voetbalveld. De keuze voor de aanleg van een kunstgrasveld kadert in de noodzaak om een kwalitatieve, duurzame en intensief bespeelbare sportinfrastructuur aan te bieden aan de voetbalclub en de

lokale gemeenschap. Dit is een weloverwogen keuze die ook alleen aanvaard wordt mits strenge voorwaarden en compensatie.

In verband met de opwarming: het voetbalseizoen loopt niet door in de zomer, en in de zomer (de warmste periode) zal er dan ook het minst gespeeld worden op het veld. Bijkomstig wordt het veld langs de oostelijke en westelijke kant nog geflankeerd door hoge bomenrijen, die het veld voor een deel van schaduw zullen voorzien.

Rooien bomen

In overleg met de Stad werd bepaald dat deze bomenrij kan gerooid worden, mits te voldoen aan een aantal belangrijke voorwaarden, waaronder uiteraard ook de heraanplant van bomen. Dit is reeds bepaald in een uitgebreid beplantingsadvies van de groendienst. Er worden minder nieuwe bomen aangeplant, maar het is een meer wenselijke soort en ze krijgen voldoende ruimte om volwaardig uit te groeien. Deze bomen worden heraangeplant parallel met de straat Hondelee (zie inplantingsplan), en zullen also een groener straatbeeld creëren. De te rooien bomen betreffen kaarspopulieren, die historisch gezien niet op de meest strategische plek zijn aangeplant. Op termijn zouden deze sowieso een risico vormen. Er is ook een bomeneffectenanalyse (BEA) uitgevoerd door de aanvragers, om de bomen te onderzoeken. Daarnaast is boomsparend ontwerpen een van de belangrijkste principes die de Stad Gent hanteert bij het oordelen van projecten. In zowat elk project in Gent waar bomen worden gerooid wordt een compensatie opgelegd.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het vervangen van een gras voetbalterrein door een kunstgrasveld. Daarbij worden ook 79 bomen gerooid en worden een aantal aanhorigheden bij het veld gesloopt. Er wordt ook onthard en er wordt verharding heraangelegd als waterdoorlatende verharding.

Aanleg kunstgras

De aanleg van het veld staat in functie van de voetbalclub, meer specifiek zodat er vaker op het veld kan gespeeld worden. De keuze voor de aanleg van een kunstgrasveld kadert in de noodzaak om een kwalitatieve, duurzame en intensief bespeelbare sportinfrastructuur aan te bieden aan de voetbalclub en de lokale gemeenschap. Kunstgrasvelden laten toe om het hele jaar door te sporten, ongeacht weersomstandigheden. In tegenstelling tot natuurgras, dat door intensief gebruik snel beschadigd raakt en periodes van rust nodig heeft voor herstel, blijft een kunstgrasveld bespeelbaar. Dit verhoogt niet enkel de gebruiksfrequentie, maar ook de sportparticipatie, wat belangrijk is voor gezondheid en sociale cohesie. Bijgevolg is deze heraanleg functioneel inpasbaar. Mits een aantal belangrijke voorwaarden (heraanplant bomen, aanleg groen, aanleg wadi, drainage van het veld) kan dit aanvaard worden. Er wordt ook een groot deel onthard ter hoogte van de kantine, en er worden ook diverse verouderde en op het terrein verspreide constructies verwijderd, wat positief is.

Rooien bomen

Voor de heraanleg van het veld wordt een bomenrij met 79 kaarspopulieren langs de noordelijke rand van het voetbalveld gerooid. In samenspraak met de Stad en op basis van een uitgebreid beplantingsadvies waarin de bewarende en compenserende maatregelen bepaald werden is er bepaald dat de bomen kunnen gerooid worden. De te rooien zone zal beplant worden met een struikengordel. Op basis van datzelfde advies zal in de bufferzone tussen de

nieuw aan te leggen wadi en de straat overgegaan worden tot de aanplant van zomereiken en de aanplant van een struikengordel. De bufferzone uit het BPA tussen het voetbalveld en de straat dient ook effectief beplant te worden (en niet meer gemaaid), met zelfde beplanting als in de buffer voorgesteld. Nu wordt deze zone gewoon als overdruk aangeduid. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024150424 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de aanleg van een kunstgrasveld aan de heer Alex Kerckaert en Farys opdraver (O.N.:0200068636) gelegen te Hondelee 1B, 9052 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Advies waterbeheerder

De voorwaarden opgenomen in het advies van de **Provincie Oost-Vlaanderen – Waterbeleid**

(advies van 18 april 2025, met kenmerk M02\Dossiers\45660\AP) dienen strikt nageleefd te worden:

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- * De doorvoer van de drainage mag zich niet dieper dan 30 cm – mv (ter hoogte van het kunstgras) bevinden.
- * De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
- * een infiltratieoppervlakte van minstens 265 m² en een infiltratievolume van minstens 109 m³;
- * een maximale diepte van 100 cm-mv.
- * De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- * De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moet als volgt worden aangelegd:
- * De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100% van de verharde oppervlakte bedraagt;
- * er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;

Compensatie en beplanting groen (hiervoor wordt verwezen naar het beplantingsadvies toegevoegd aan het dossier):

De te rooien bomen worden gecompenseerd door de aanplant van minstens 8 hoogstammige zomereiken in de zone rechtsvoor de kantine (zone E cfr. het beplantingsadvies). De zone waar de bomen gerooid worden (zone B), wordt voorzien van een struikengordel met een gemengd assortiment van inheemse, bodemgeschikte planten: sporkehout (*Frangula alnus*), brem (*Cytisus scoparius*), egelantier (*Rosa rubiginosa*), Taxus (*Taxus baccata*), gewone vlier (*Sambucus nigra*), wilde liguster (*Ligustrum vulgare*) en hondsroos (*Rosa canina*).

Er wordt ter hoogte van de nieuwe bomenrij (zone E) ook een struikengordel aangeplant van minimaal 5 meter breed, 1 plant per 1 m², uit te voeren met hetzelfde gemengde assortiment als hierboven beschreven.

De bufferzone uit het BPA tussen voetbalveld en straat (zone D) dient ook effectief beplant te worden (en niet meer gemaaid), met dezelfde beplanting als hierboven beschreven.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Verlichting:

Voor dit dossier zijn deze specifieke voorschriften van toepassing voor de verlichting:

- De lichtarmaturen dienen zo horizontaal mogelijk te worden geplaatst (maximale inclinatiehoek 5°), om alle vormen van lichthinder en lichtvervuiling in de (nabije)omgeving te voorkomen.
- De verlichting mag enkel de sportterreinen verlichten, zonder strooilicht in de nabije natuurlijke omgeving.
- De verlichting mag enkel worden gebruikt bij actief avondgebruik per sportterrein. Indien er geen avondgebruik is, dient de verlichting telkens gedoofd te worden.
- Bij voorkeur LED-verlichting te gebruiken, opdat het licht gericht kan worden naar de juiste locatie, en i.f.v. de nodige energiebesparingen.
- Algemene aanbevelingen voor verlichting: verlichting vermijden of beperken en waar ze toch nodig is: neerwaartse lichtstroom, minimaal doelgebied, met minimale luminantie en maximale uniformiteit, minimale gebruiksperiode.

Advies Fluxys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 15 april 2025, met kenmerk TPW-OL-2025224893) moeten strikt nageleefd worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@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 een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Verlichting:

algemene voorschriften vanuit de bestaande regelgeving:

Voor de intensiteit van aan te brengen verlichting, verwijzen we naar:

1. Vlare 2:

- Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid*. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan. Gewijzigd art.54 B.Vl.reg. 19 januari 1999, B.S. 31 maart 1999, eerste editie.
- Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

- 2. Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van verlichting die de bestuurders kan verblinden, of hen in dwaling kan brengen.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd

conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepsschrift 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 beroepsschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener 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_03975 - OMV_2024150424 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de aanleg van een kunstgrasveld - met openbaar onderzoek - Hondelee, 9052 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024150424

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_FAR005k_L_legende.pdf	B2v33A06kypYa4BCqd96XQ==
BA_FAR005k_P_B_Opbraak PIV3.pdf	I5HCP+XipGf1K2mjCjadBg==
BA_FAR005k_P_B_Plan bestaande toestand PIV3.pdf	G+woKVn94r62bUL4QEHHOQ==
BA_FAR005k_P_N_Ontwerp plan PIV3.pdf	qw7I2QJn6Uglys4+0K5NsQ==
BA_FAR005k_PRL_N_lengteprofiel.pdf	CWgc0ceWTUn8HseNvkIFxg==
BA_FAR005k_PRD_N_Modeldwarsprofiel PIV3.pdf	IG/xMK56aXaNhKgwyQdHpw==