

Deputatie

Besluit

Zitting van 28 augustus 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024100861

69 2025_DEP_04342 OVberoep 2024100861 - Gent - Derden (Wieme ; Gents Milieufrent vzw) tegen Acasa Projects nv en Schutte - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Sarah Volckaert, wnd. Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Acasa Projects nv en de heer Charly Schutte, beide met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem, hebben per beveiligde zending van 20 september 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024100861.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Leegte, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie A, nr. 1079V, en 28° afdeling, sectie B nrs. 1G, 5C, 6A, 8/2 en 8A.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden in 21 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een hoogspaningscabine, 1 lot bestemd voor een gemeenschappelijke groenzone en het wijzigen van maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 3 april 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- per beveiligde zending van 25 april 2025 door mr. Frédéric Coryn, advocaat te Gent, namens de heer Tim Wieme, Leegte 11 te Gent;
- per beveiligde zending van 3 mei 2025 door Gents MilieuFront, Dampoortstraat 81 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 21 mei 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 23 juni 2025 werd namens de aanvragers een replieknota op de beroepschriften op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Erika Rentmeesters en mr. Amber Bogaert, advocaten te Sint-Niklaas.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 1 augustus 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 12 augustus 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

voor de aanvrager: mr. Koenraad Van De Sijpe, de heer Jaume Meykens

Derden: de heer Tim Wieme, mr Frédéric Coryn

verontschuldigd : Gents Milieufrent vzw

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit terrein wijzigt, noch in een eerder goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen (Mariakerksesteenweg en Leegte) en paalt tevens aan de gewestweg R4, die parallel naast de Ringvaart om Gent loopt.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Wyre

Deze instantie bracht op 22 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Proximus

Deze instantie bracht op 31 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 5 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Fluxys

Deze instantie bracht op 5 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 15 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Bijzonder aandachtspunt:

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

1.3.6 Farys

Deze instantie bracht op 4 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.7 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 9 december 2024 een gunstig advies uit i.f.v. de aflijning t.o.v. de R4, mits bij de uitvoering van de vergunning de aanvrager rekening houdt met de bij het advies gevoegde aandachtspunten.

1.3.8 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie deelde op 23 december 2024 mee geen advies uit te brengen.

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

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

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 23 loten bestemd voor 21 eengezinswoningen en het wijzigen van het maaiveld gelegen in het openbaar domein in functie van de aan te leggen opritten en toegangspaden. Het projectgebied bevindt zich op de hoek van de Mariakerksesteenweg / Leegte in Drongen. Het perceel bevindt zich in een residentiële omgeving, aan een steenweg gekenmerkt door voornamelijk grote vrijstaande woningen in lintbebouwing en occasionele overgebleven weides of groengebieden. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de berm naast het fietspad langs de R4 en de Ringvaart. Aan de overzijde daarvan ligt het natuurdomein Bourgoyen. De locatie is erg bepalend voor de eigenheid van het perceel. Men bevindt zich vlakbij natuurgebied en ook deels in overstromingsgebied.

Het perceel zal verkaveld worden met 21 eengezinswoningen, gesitueerd rond een centraal gelegen binnengebied met gezamenlijke parkeermogelijkheid.

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

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

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

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

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

Naast de parkeerpocket zijn er nog een 4-tal parkeerplaatsen die gerealiseerd worden aan de zijkant van de halfopen woningen onder de vorm van een carport. De woningen worden in elke zone bediend door een gemeenschappelijk pad dat toegang geeft tot de respectievelijke voordeuren. De achtertuinen van woonzone c, d en e grenzen aan het centrale binnengebied en zijn toegankelijk via een pad dat het centrale gebied doorkruist om zo deze achtertuinen te bedienen.

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

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

Bouwzone A en B

Als gevolg van het veilige overstromingspeil is de nulpas van de woningen in bouwzone A & B een 30 cm hoger dan het straatniveau. Dit heeft als gevolg dat de toegangspaden tot de individuele woningen georganiseerd worden via een gemeenschappelijk pad om een overvloed aan constructieve elementen te vermijden. Het hoogteverschil wordt overbrugd door een rolstoel vriendelijke helling die start vanaf de parkeerpocket. In de achtertuinen van de woningen dient, omwille van het overstromingsgebied het niveau van het bestaande maaiveld ongewijzigd te blijven. De privatieve terrassen van de individuele woningen worden hierdoor op palen voorzien. Deze reliefs wijzigingen in functie van de woningen zullen mee opgenomen worden bij de omgevingsaanvraag van deze woningen en duidelijk op terreinprofielen worden weergegeven.

Bouwzone C, D en E

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

Collectief binnengebied

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

Het collectieve binnengebied en de private parkeerhaven zullen het voorwerp uitmaken van de omgevingsvergunning samen met de woningen.

Rooilijnplan en verbreding van de bestaande openbare weg

De rooilijn van de Leegte wordt beperkt aangepast. Op de hoek met de Mariakerksesteenweg wordt een correctie uitgevoerd zodanig dat de bestaande hoogstammige boom en een beperkte ruimte er rond kan toegevoegd worden aan de openbare weg.

Ter hoogte van de toegang naar de parkeerhaven wordt een openbaar keerpunt in de Leegte gecreëerd. Hierin komen ook 2 bezoekersparkeerplaatsen in het openbaar domein, één aangepaste parkeerplaats en één voor deelwagens. Dit keerpunt is belangrijk voor IVAGO en hulpdiensten en het ontsluit de toekomstige private parkeerhaven naar de bestaande openbare weg waarop deze verkaveling aansluit.

Architectuur

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

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen gedurende de periode van 30 oktober 2024 t.e.m. 28 november 2024.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door het CBS als volgt samengevat en beoordeeld:

Stuk groen zal verdwijnen

Bezwaar:

Een mooi groen stuk zal verdwijnen en geen rustige plek meer zijn. Heel spijtig voor de dieren die zullen verdwijnen. We dachten dat het groen zou blijven en meegaan met Vinderhoutse bossen maar blijkt niet. We zijn er als gezin tegen dat daar wordt gebouwd.

Het perceel bevindt zich in een groene omgeving en maakt deel uit van een ecologische corridor

tussen de Bourgoyen, Leeuwenhof en de Vinderhoutse bossen. De bebouwing zou de landschapswaarde ernstig aantasten en de migratie van dieren tussen deze natuurgebieden belemmeren. Het open karakter van het gebied is van groot belang voor de lokale biodiversiteit en dient behouden te blijven.

Het ontwerp staat haaks op het ontharden en het behouden van ecologische waardevolle gebieden.

Beoordeling

De aanvraag situeert zich in woongebied, ook de aanpalende gronden.

Deze gebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijven. Die bestemming biedt dus mogelijkheden om dit terrein te laten ontwikkelen. De gronden maken deel uit van de woonkorrel Mariakerksesteenweg, Kruisstraat, Rodenhoedstraat, Leegte, Hoogland, Pachtgoeddreef,... Er werd bij de ontwikkeling van deze gronden rekening gehouden met de aanwezige waardevolle landschapselementen en het deels laaggelegen terrein. Er wordt enkel gebouwd aan de randen van het perceel daar waar er reeds een uitgeruste weg aanwezig is, zijnde de Leegte en de Mariakerksesteenweg.

De aanvraag situeert zich volgens de structuurvisie van de stad 'Ruimte voor Gent' in buitengebied.

De visie van de stad is om hier te vernieuwen met een lage dynamiek. Daarom hanteren we voor de woongebieden die gelegen zijn in het buitengebied de richtlijn met grote orde van 15 won/ha.

Voorliggende aanvraag voldoet hieraan. Verder getuigt het ontwerp van compacte bouwvorm, beperkte bouwdiepte, maximaal drie bouwlagen met plat dak, gemeenschappelijke parkeerhaven en een grote gemeenschappelijke groenzone waarin alle water kan worden opgevangen. Het verkavelingsontwerp bestemd voor 21 eengezinswoningen heeft bijgevolg voldoende woonkwaliteiten om te voldoen aan de huidige wooneisen.

Bouwhoogte

Bezwaar:

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

Beoordeling

Drie bouwlagen is in het Gentse de basisschaal, dit is ook zo opgenomen in de structuurvisie van de stad 'Ruimte voor Gent'. Dit biedt juist mogelijkheden om compacte woningen te bouwen waardoor de footprint en verharding kan beperkt worden.

Parkeerplaatsen

Bezwaar:

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

Beoordeling

Er worden in dit project 21 nieuwe eengezinswoningen voorzien.

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

Het aantal parkeerplaatsen is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen van de stad Gent.

Daarnaast is er in het project ook veel ruimte voorzien voor fietsen en de locatie is vlot bereikbaar met de fiets.

Overstroming

Bezwaar:

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

Beoordeling

Enkel het centraal deel van het terrein ter hoogte van de bestaande gracht is overstromingsgevoelig.

Dit gedeelte blijft ook ongewijzigd en zal zijn functie als waterbuffer blijven behouden. Er wordt gebouwd ter hoogte van de reeds aanwezige openbare wegen. In de grote onbebouwde en

onverharde gemeenschappelijke tuinzone worden ook extra wadi's aangelegd. Het hemelwater moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. Een zeer groot deel van het projectgebied blijft onbebouwd en onverhard. Dit betekent dat er heel wat ruimte is om het hemelwater bij zware regenbuien op te vangen. De project is uitvoerig vooraf besproken met de diensten en instanties die betrokken zijn bij de waterhuishouding. Al deze diensten hebben ook een positief advies gegeven voor de waterhuishouding van het gebied. Er is aan het dossier ook een uitgebreide waterhuishoudingsstudie toegevoegd. Er kan dan ook besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van alle maatregelen de watertoets doorstaat.

Loten

Bezwaar:

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

Beoordeling

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

Er kunnen dus binnen deze verkaveling maximaal 21 nieuwe eengezinswoningen worden gebouwd.

Waarde

Bezwaar:

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

Beoordeling

Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard.

Een omgevingsvergunning mag geen uitspraken doen over waarde-aspecten aangezien deze geen deel uitmaken van de beoordelingsgronden zoals bepaald in de VCRO.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Het basisconcept van deze verkaveling bestaat uit de fundamentele keuze om een groot deel van het projectgebied niet te bebouwen en in te richten als gemeenschappelijke groenzone. Het gaat om een ruime groenzone met een aantal belangrijke natuurelementen op gronden die gevoelig zijn voor overstroming. Een groot deel van de bestaande bomen blijft behouden.

Het betreft in hoofdzaak schietwilg. Verder zijn er ook bomen van de soort berk, zwarte vlier, esdoorn, zwarte els en walnoot. Er worden verschillende bomen aangeplant. Om de ambitie op vlak van verdichting te realiseren voorziet de verkaveling uitsluitend loten bestemd voor eengezinswoningen gebouwd in gekoppelde en gesloten bebouwingsvorm langsheen de bestaande wegen.

Ruimtelijk rendement – vormgeving

Op dit terrein met een oppervlakte van ca. 13.181 m² worden 21 woningen voorzien, waardoor de woningdichtheid die wordt gehanteerd in buitengebied, namelijk 15 woningen per hectare, wordt gerespecteerd. De bouwzones worden zo voorzien dat aan alle voorwaarden rond compact bouwen in het buitengebied voldaan kan worden.

Openbaar domein

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

Mobiliteit

Beschrijving en bereikbaarheid

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

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

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

Beoordeling

Fietsparkeren

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

De omgevingsaanvragen voor de woningen zullen hieraan moeten voldoen.

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

Autoparkeren

Het nodige aantal autoparkeerplaatsen kan wel al exact worden bepaald.

Voor 21 woningen zijn er minimaal 17 en maximaal 42 autoparkeerplaatsen vereist voor de bewoners, en minimaal 4 en maximaal 11 voor bezoekers.

De bouwheer voorziet 21 autoparkeerplaatsen. 17 daarvan zijn geclusterd en 4 zijn individuele parkeerplaatsen naast respectievelijk 4 halfopen woningen.

Van de 17 geclusterde parkeerplaatsen wordt er één parkeerplaats voorbehouden voor een autodeelwagen. De verkavelaar heeft hiervoor een sluitende overeenkomst afgesloten met een autodeelaanbieder. Het is positief dat de autodeelplaats op het toekomstig openbaar domein wordt voorzien.

Het aantal parkeerplaatsen is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen.

Groen

Vanuit groenoogpunt is er geen bezwaar tegen deze verkaveling, waarbij een strook aan de straatzijde wordt overgedragen naar het openbaar domein.

Het concept met een gebouwenlijn langs de straatzijde en een onbebouwde binnenzone die privatief blijft (ook nodig voor waterbuffering en infiltratie), is tot stand gekomen tijdens een constructief vooroverlegproces. Het percentage collectief groen en onbebouwde ruimte is voor deze verkaveling hoog, wat getuigt van een kwalitatief woonproject gericht op gezinnen.

Verkavelingsvoorschriften

De verkavelingsvoorschriften maken het inrichten van kwalitatieve wooneenheden mogelijk. De bouwdiepte van de bouwzones is voldoende om een degelijke woonkwaliteit te kunnen voorzien. De concrete indeling van deze woonvolumes maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke nog te verkrijgen omgevingsvergunning. De reliëfwijzigingen in functie van de woningen moeten duidelijk mee opgenomen worden bij de omgevingsaanvraag van de woningen en duidelijk op de terreinprofielen worden weergegeven. Uiteraard moeten deze reliëfwijzigingen tot een minimum worden beperkt.

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

CONCLUSIE

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

...

Legt volgende voorwaarden op:

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

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

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

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

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

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

Artikel 2.2.5 Reliëfwijzigingen moet worden aangevuld met:

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

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

Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 24/07/2023 met referentienummer 26857 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Er dient verder vooronderzoek te gebeuren dat bestaat uit

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

Fluxys

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

Vloerpeil

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

Rooilijn

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

3. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot verkavelingsvergunning

Wegen en Verkeer

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

Privaat binnengebied

Het binnengebied (parkeerhaven en gemeenschappelijke tuin) moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat betreft infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Legt volgende lasten op:

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

Bijkomend wordt volgende last opgelegd:

Last bescheiden wonen

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

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20 % (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°).

Voor deze aanvraag komt dit neer op 4 bescheiden woningen (20 % van 21, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WAARBORG

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

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen vóór je met de werken start. Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

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

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

...”

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

1.8.1 Argumentatie mr. Frédéric Coryn namens de heer Tim Wieme

De heer Tim Wieme bewoont de woning Leegte 11, rechtover het te verkavelen terrein gelegen.

De beoogde verkaveling met loten voor gesloten bebouwing en 3 bouwlagen is volstrekt vreemd aan de onmiddellijke omgeving.

Appellant zal direct uitzicht krijgen op een gigantisch bouwblok aan de voorzijde van zijn perceel (5 gekoppelde woningen).

Het project is onaanvaardbaar qua schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik.

De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door vrijstaande en halfopen bebouwing met kwalitatieve tuinzones.

De verkaveling getuigt van (winst)maximalisatie en legt niet alleen een hypotheek op – en overschrijdt – de ruimtelijke draagkracht, doch resulteert in een weinig kwalitatief ontwerp. Het merendeel van de kavels voor gesloten bebouwing heeft een oppervlakte van amper 164 tot 274 m². Dergelijke kavels doen zich in de nabije omgeving in het geheel niet voor. Evenmin komen in de onmiddellijke omgevingen woningen voor bestaande uit 3 bouwlagen.

Het project laat zich niet inpassen in de omgeving en zal zorgen voor een schaalbreuk, een verlies aan open ruimte en een duidelijke impact op de omliggende natuurgebieden.

Met het beoogde project zal er sprake zijn van mobiliteitshinder en een te hoge parkeerdruk in de omgeving.

21 parkeerplaatsen is te weinig voor 21 woningen, temeer er geen andere parkeerplaatsen in de omgeving zijn.

Daarvan worden 17 parkeerplaatsen geclusterd in de Leegte, zijnde een zeer smalle straat (3,5 m breed) waar de impact van meer verkeersbewegingen groter is dan extra verkeer op de steenweg.

Het is nagenoeg onmogelijk dat er 2 auto's op hetzelfde moment in- en uitrijden.

Het is ook onduidelijk hoe bijvoorbeeld de bewoners van de loten 1 t.e.m. 8 aan hun woning kunnen raken met hun boodschappen.

Er wordt t.h.v. de Mariakerksesteenweg een fietsberging voorzien. Een duurzaam uitgedachte project tracht de fiets zo dicht mogelijk bij de woonentiteiten te brengen zodat de fiets een eerste keuze kan worden in de vervoersbewegingen. Dit doet concluderen dat het project voor op de wagen is gericht. Er zal een onaanvaardbare inbreuk zijn op de privacy van appellant door de rechtstreekse inblik in zijn tuin en woning. Zijn uitzicht zal drastisch wijzigen en de rust zal worden verstoord.

De tuinzones aan de achterzijde van de woningen kunnen bezwaarlijk als kwalitatief worden aanzien en zijn vreemd voor deze omgeving. Het betreffen schakelwoningen waarvan de breedte van de tuinzone beperkt is tot amper 5,30 m (behoudens lot 5, 6 en 9). In de omliggende omgeving is er geen enkel perceel met een dergelijke beperkte bouwbreedte. Alle omliggende percelen hebben een bouwbreedte van minimaal nagenoeg 10 m en kenmerken zich door open en/of halfopen bebouwing. Een gesloten bebouwing is volstrekt vreemd aan deze omgeving.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat het voorliggende grootschalige project er niet in slaagt om een programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de in de omgeving kenmerkende bestaande plaatsgesteldheid. Er is geen enkele ruimtelijke samenhang met de omgeving.

1.8.2 Argumentatie Gents MilieuFront (GMF)

Het terrein bevindt zich in een groene omgeving temidden waardevolle natuurgebieden die dient versterkt te worden, en niet de 'niet-kernbebouwing'.

Het terrein vervult een ecologische corridorfunctie om versnipperd groen met elkaar te verbinden.

Buurtbewoners getuigen bijvoorbeeld dat er regelmatig reetjes te zien zijn. Zelfs een minimale bebouwing ondermijnt deze belangrijke corridorfunctie.

Het terrein bevindt zich ook in overstromingsgevoelig gebied: het gebied staat elk jaar onder water, wat de projectontwikkelaar verplicht om bepaalde constructies verhoogd te bouwen. Dit zou op zich al de nodige alarmbellen moeten doen afgaan. Het bevindt zich ook nog eens pal aan de Ringvaart, waar heel wat water uit verschillende bekkens samenkomt.

Het terrein hoort onbebouwd te blijven. Het algemeen belang wordt geschaad door hier te bouwen. Het bezwaar, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, m.b.t. het verdwijnen van de ecologische corridor tussen de Bourgoyen, Leeuwenhof en Vinderhoutse bossen, komt niet aan bod in de bestreden beslissing.

Men stelt in de bespreking dat het gebied bestemd is voor wonen en het woonproject aansluit bij de woonkorrel van de Mariakerksesteenweg enz.

De Stad zou evengoed kunnen stellen dat het gebied bestemd is voor groene ruimte en dat het met zijn waardevolle landschappelijke elementen en deels laaggelegen terrein aansluit bij de ecologische corridor tussen de Bourgoyen, Leeuwenhof en Vinderhoutse bossen.

Waarom er voor het eerste wordt gekozen en niet voor het tweede wordt niet toegelicht. GMF is dan ook van mening dat hun argumenten niet degelijk besproken of weerlegd zijn, wat niet van behoorlijk bestuur getuigt.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Fluxys

Deze instantie bracht op 28 mei 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.9.2 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 10 juni 2025 een gunstig advies uit i.f.v. de aflijning t.o.v. de R4, mits bij de uitvoering van de vergunning de aanvrager rekening houdt met de bij het advies gevoegde aandachtspunten.

1.9.3 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 10 juli 2025 volgend advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 21/05/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Leegte in Gent (44342B0006/00A000, 44342B0001/00G000, 44342B0005/00C000, 44017A1079/00V000) een gunstig advies verleent.

Het project betreft een verkaveling waarin 21 loten voorzien voor eengezinswoningen. Deze worden ingeplant langs de bestaande wegen (Mariakerksesteenweg en Leegte).

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Ringvaart om Gent (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

...

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 Ringvaart om Gent (ca 35 m).

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het privéterrein wordt opgedeeld in verschillende woonunits. Deze woonunits bevinden zich aan de rand van het terrein. Er wordt tevens parkeerruimte voorzien. De dakoppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput, met een minimaal volume van 7.500 L per woonunit met een overloop naar een infiltratievoorziening. De verharding van de parking en paden wordt waterdoorlatend voorzien. Er werden infiltratieproeven en grondwaterpeilingen uitgevoerd. De bouwblokken worden hieronder apart besproken:

Bouwzone A:

In bouwzone A worden 5 woningen voorzien, elke unit heeft een hemelwaterput van 7.500 liter. Deze bouwzone heeft een dakoppervlakte van 376,3 m². Het dak wordt ook voorzien van een groendak,

met een oppervlakte van 80,2 m². Dit groendak dient een buffervolume van 50 L/m² of 4 m³ te bieden. Er wordt een wadi voorzien met een infiltratieoppervlak van 44,80 m² en een buffervolume van 11 m³. De waterhoogte bedraagt 30 cm.

Bouwzone B:

In bouwzone B worden 5 woningen voorzien, elke unit heeft een hemelwaterput van 7.500 liter. Deze bouwzone heeft een dakoppervlakte van 303,8 m². Het dak wordt ook voorzien van een groendak, met een oppervlakte van 61,5 m². Dit groendak dient een buffervolume van 50 L/m² of 3,1 m³ te bieden. Er wordt een wadi voorzien met een infiltratieoppervlak van 48,1 m² en een buffervolume van 12 m³. De waterhoogte bedraagt 30 cm.

Bouwzone C, D en E:

Deze bouwzones wateren allen af naar dezelfde swale en worden daarom gegroepeerd.

In bouwzone C worden 4 woningen voorzien, elke unit heeft een hemelwaterput van 7.500 liter. Deze bouwzone heeft een dakoppervlakte van 330,3 m². In de voortuin van bouwblok C wordt er een pad onder helling (> 2 %) aangelegd. Deze watert af naar de omvangrijke omliggende groenzone.

In bouwzone D worden 4 woningen voorzien, elke unit heeft een hemelwaterput van 7.500 liter. Deze bouwzone heeft een dakoppervlakte van 276,1 m².

In bouwzone E worden 4 woningen voorzien, elke unit heeft een hemelwaterput van 7.500 liter. Deze bouwzone heeft een dakoppervlakte van 277 m².

De overlopen van de hemelwaterputten in deze bouwzones komen terecht in Wadi C. Er wordt in de wadi 109,6 m³ buffering en 389,2 m² infiltratieoppervlakte voorzien. Door de sterke helling van het terrein is het niet mogelijk een klassieke ondiepe wadi te voorzien.

Er wordt een wadi voorzien met een infiltratieoppervlak van 48,1 m² en een buffervolume van 12 m³. De waterhoogte bedraagt 30 cm. Deze wordt opgebouwd door deels het helling opwaartse gebied uit te graven en tegen een lager gelegen bovengrondse schouder het water te verzamelen. Deze techniek wordt ook wel een swale genoemd. Er wordt geen noodoverloop voorzien bij overtollig water zal deze overlopen in de achtergelegen groenzone.

b. 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 niet fluviaal overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er voor elke unit een hemelwaterput wordt voorzien van 7.500 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De waterdoorlatende verharding in bouwzone C die een grotere helling heeft dan 2 % watert af naar het tuingedeelte welke meer dan de minimale oppervlakte heeft van één vierde van de afwaterende oppervlakte. De overloop van de hemelwaterputten zijn aangesloten op drie infiltratievoorzieningen die voldoende groot gedimensioneerd zijn in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. Voor veiligheidsoverwegingen worden er terugslagkleppen voorzien op de hemelwaterputten en riolering.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken voorzien aan de oever. Bijgevolg worden er geen effecten verwacht op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit van de Ringvaart om Gent.

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."

1.9.4 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 23 juni 2025 volgend advies uit:

"In de beroepschriften zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen, zodat het huidige advies verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 april 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV6

Op 11 juli 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV6 op het Omgevingsloket geplaatst.

De wijziging wordt als volgt toegelicht:

"Er is opgemerkt dat er een inconsistentie bestaat tussen het rooilijnplan en het verkavelingsplan. Dit betreft de afmeting van een segment van lot 24 ter hoogte van de inrit van de parkeerzone.

Op het rooilijnplan is er een afmeting van 12,96 m terwijl dit zelfde segment op het verkavelingsplan 13,97 m bedraagt. Dit is een materiële fout en is te wijten aan uitgevoerde aanpassingen aan de parkeerzone ten gevolge van opmerkingen opgemaakt door de Stad Gent waarbij het lot, de oppervlakte en de visuele weergave werden aangepast maar de afmeting van het segment niet.

Op de nieuwe versie: V5 dd. 23-06-2025 werd de lengte van het segment aangepast naar de correcte lengte zijnde 12,96 m en in overeenstemming met het rooilijnplan.

Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de oppervlakte van lot 24 en aanpalende loten noch heeft dit invloed op andere aspecten van de verkaveling zoals ingediend. Nogmaals het betreft enkel een materiële fout."

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De gewijzigde projectinhoud werd op 14 juli 2025 aanvaard.

Er is geen nieuw openbaar onderzoek nodig.

2.2 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd.

In fase van eerste aanleg verleende De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West, geen advies.

Thans, in fase van beroep, werd op 10 juli 2025 wél een advies verleend (zie rubriek 1.9.3).

Het betreft een gunstig advies, doch in dit advies wordt geen rekening gehouden met 'pluviale overstromingen', terwijl het terrein met ca. 1/3^e van haar oppervlakte gelegen is in pluviaal overstromingsgebied, en dan voornamelijk *"door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is"*.

Dit pluviaal overstromingsgebied bevindt zich in overgrote mate op de achterste helft van het terrein (gezien vanaf de Mariakerkesteenweg), tot op ca. 15 m afstand van de weg Leegte en zal dus deels bebouwd worden door woningen, in casu de achterste delen van de woningen op de loten 1 t.e.m. 6 (zie waterhuishoudingsstudie bij de aanvraag, pagina 30).

Voorliggende aanvraag betreft een verkaveling.

Maatregelen zoals hemelwaterputten, groendaken en infiltratievoorzieningen dienen in principe pas bekeken bij het indienen van de aanvragen voor het oprichten van de woningen, als de exacte bebouwde en verharde oppervlakte bekend is. Uit voorliggend dossier blijkt evenwel dat reeds gedetailleerd bekend is welke omvang de woningen zullen hebben, evenals de verhardingen.

Aangezien het terrein zich deels in overstromingsgevoelig gebied bevindt, dienen de principes inzake overstromingsvrij bouwen nageleefd te worden.

De vloerpassen worden minimaal 30 cm boven het overstromingspeil voorzien.

De ruimte in het overstromingsgevoelig gebied waar water weggenomen wordt door bebouwing wordt op het terrein zelf gecompenseerd in een compensatiezone met oppervlakte 266,2 m² en volume 47,6 m³. Voor de uitgebreide berekeningen wordt verwezen naar de waterhuishoudingsstudie die bij de aanvraag gevoegd werd. Door de gekozen ligging van deze compensatiezone, grenzend aan het huidige overstromingsgevoelige gebied, is deze toegankelijk voor water bij hevige neerslag-events en is de compensatie aanspreekbaar in natuurlijke omstandigheden.

De gebouwen worden voldoende gebufferd mits de aanleg van 3 wadi's die ervoor zorgen dat het water volledig op eigen terrein kan infiltreren.

De wadi's horend bij de loten 1 t.e.m. 9 komen in overstromingsgevoelig gebied te liggen. Hun

volume werd in rekening gebracht bij het bepalen van de inhoud van het compensatievolume (24,6 m³ bebouwing + 23 m³ wadi's = 47,6 m³ compensatievolume).

De verkaveling is dusdanig ontworpen dat de aan te leggen verhardingen tot een minimum beperkt wordt. De terrassen in overstromingsgebied worden op palen voorzien, zodat geen waterbergend volume verloren gaat.

De verhardingen dienen waterdoorlatend aangelegd of dienen af te wateren naar aanpalende groenzones op eigen terrein.

Het overstromingsgevoelig gedeelte van het terrein ligt voor het overgrote deel in het lot 22, groot 7.634 m², dat hoofdzakelijk bestemd is als 'gemeenschappelijk landschap', met graspartijen, waterbuffering en laag- en hoogstammige inheemse beplanting.

De verordenende voorschriften bepalen o.a. het volgende:

"Minimaal 70 % van lot 22 dient te worden voorzien van levend groen, bestaande uit inheemse beplanting. De aanwezige waardevolle bomen op de site dienen integraal bewaard te worden. Enkel een veiligheidssnoei rekening houdende met de habitus van de betreffende boom is toegelaten. Het pluviaal overstromingsgebied gelegen op lot 22 dient ten allen tijde te worden bewaard en gevrijwaard te blijven van constructies. Er zijn evenmin ophogingen toegelaten binnen deze zone, tenzij deze op een correcte manier en volgens de juiste procedures worden gecompenseerd. (...)."

Het natuurbehoud en de waterbuffering staan centraal op dit lot 22.

Er is nog steeds voldoende ruimte om het hemelwater bij hevige regenval op te vangen. Bovendien wordt elke woning voorzien van een hemelwaterput van 7.500 l waarin ook het hemelwater dat op de daken valt opgevangen wordt.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. Dit aspect dient bekeken op het moment dat de stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd.

Uit het bovenvermelde dient besloten dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

2.3 De MER-toets

De aanvraag strekt er voornamelijk toe het terrein te verkavelen voor de oprichting van 21 gekoppelde eengezinswoningen.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012). Het betreft hier een 'stadsontwikkelingsproject'.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening wordt dieper ingegaan op de effecten op de omgeving inzake mobiliteit, de bodem, het watersysteem, de luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed en licht of straling.

Er worden tal van maatregelen genomen (voorschriften voorzien) i.f.v. natuurbehoud op het meest waardevolle gedeelte van het terrein (ondanks de ligging in woongebied) en i.f.v. het behoud van het waterbergend vermogen van het terrein.

De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Evenwel houdt deze toets niet in dat elke schade aan enig groen vermeden dient te worden. Zo stelde

de RVVB reeds dat de overheid er bij het vaststellen van vermijdbare schade kan voor opteren om de vergunning te weigeren, maar ook om *"redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen"*.

Het projectgebied is volgens de biologische waarderingskaart (versie 2023) gelegen in een complex van biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland en waardevolle bomenrij (hp + kbs). Deze bomenrij blijft volledig behouden, er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Het percentage collectief groen en onbebouwde ruimte is voor deze verkaveling hoog, wat getuigt van een kwalitatief woonproject.

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

Het dossier bevat een verscherpte natuurtoets, die tot volgende conclusie leidt:

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

Uit het bovenvermelde dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

2.5 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Het project omvat de oprichting van 21 eengezinswoningen.

Voor dit project mag uitgegaan worden van minder dan 70.000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Uit de mobiliteitstoets 'Verkaveling Leegte Drongen' (SUUNTA bv, 07/07/2023) blijkt dat de totale verkeersgeneratie van het project maximum 88 verkeerbewegingen per dag bedraagt, of dus maximaal 32.120 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.

Dit blijkt ook uit de berekening van de aanvrager zoals uitgevoerd in de verscherpte natuurtoets.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 Mobiliteitstoets

Het perceel bevindt zich buiten de dorpskern van Drongen, langsheen de Mariakerksesteenweg, zijnde een drukke gemeenteweg (verbindingsweg vanuit het centrum van Drongen naar Vinderhoutse, Mariakerke, ...), omvattende 2 rijstroken en langs beide zijden een afzonderlijk fietspad.

De weg 'Leegte' is een doodlopende zijstraat van ca. 125 m lang langsheen de ganse projectzone, eindigend t.h.v. de berm met de gewestweg R4. De weg omvat slechts één rijstrook in asfalt van 3,50 à 3,60 m breed, met langs beide zijden een betonnen weggoot van 30 cm breed, vandaar de op de plannen aangeduide verharding van 4,10 m breed.

Belangrijk voor deze mobiliteitstoets is dat er in de directe omgeving geen openbare parkeerplaatsen zijn langs beide straten.

Het project gaat uit van 21 eengezinswoningen, waarvan 8 opgetrokken langs de Mariakerksesteenweg en 13 langs de Leegte.

Inzake parkeren zijn al deze 21 woningen aangewezen op de Leegte: 17 woningen op de te realiseren parkeerhaven langs deze weg, op ca. 50 m afstand van de Mariakerksesteenweg, terwijl 4 kopwoningen voorbij deze parkeerhaven (loten 1, 5, 6 en 9) een eigen carport zullen hebben.

Aan de overzijde van de Leegte bevinden zich momenteel 4 woningen (nrs. 5, 7, 11 en 13), voorbij nr. 13 worden 2 nieuw te bouwen woningen te koop aangeboden.

Vóór nr. 5 (gezien vanaf Mariakerksesteenweg) ligt nog bouwgrond voor 1 à 2 woningen.

De weg Leegte zal dus in totaal het autoverkeer van minstens 27 woningen (nog mogelijks met 1 à 2 woningen uit te breiden) moeten afwikkelen, waarvan het merendeel op een parkeerhaven op ± 50 m afstand van de Mariakerksesteenweg. Het is een minpunt dat, minstens tot de parkeerhaven, 2 auto's elkaar niet kunnen kruisen op de rijweg, zelfs niet inclusief de weggoten.

Er zijn hieromtrent geen wettelijke bepalingen van kracht. Het is de bevoegdheid van de wegbeheerder om te oordelen of de rijweg al dan niet moet verbreed worden. In voorliggend geval heeft het CBS – en bij uitbreiding de gemeenteraad, via de goedgekeurde zaak der wegen – beslist dat dit niet nodig is.

De Stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

Het aantal fietsstelplaatsen dient beoordeeld te worden op het moment dat de omgevingsaanvragen voor het oprichten van de woningen zelf voorligt, als bijvoorbeeld het exacte aantal slaapkamers gekend is, de eventuele fietsenberging op eigen perceel,

Voor 21 woningen zijn er volgens de stedelijke richtlijnen minimaal 17 en maximaal 42

autoparkeerplaatsen vereist voor de bewoners, en minimaal 4 en maximaal 11 voor bezoekers.

In totaal gaat het dus om minimaal 21 en maximaal 53 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op het verkavelingsplan worden 21 parkeerplaatsen ingetekend.

De voorschriften daarentegen hebben het over 'minimum 21 plaatsen'.

Er moet ofwel een exact aantal parkeerplaatsen vastgelegd worden, ofwel een minimum én maximum aantal parkeerplaatsen.

Een uitbreiding met meer parkeerplaatsen dan voorzien op het verkavelingsplan kan echter het concept van de aanvraag in het gedrang brengen doordat de parkeerhaven te diep in lot 22 zou indringen, hetgeen niet wenselijk is.

De aanvraag bevat een gedetailleerde mobiliteitsstudie, opgemaakt door Suunta bv, waarin o.a. de parkeerbehoefte wordt bepaald.

Volgens deze studie zijn er, op basis van de data van gezinnen uit de buurt, 32 parkeerplaatsen nodig (29 voor bewoners, 3 voor bezoekers).

Vervolgens wordt, op basis van het te verwachten bewonersprofiel, een nieuwe raming gemaakt die uitkomt op 24 parkeerplaatsen: 20 voor bewoners, 3 voor bezoekers en plaats voor een deelwagen.

Vervolgens wordt in de studie verwezen naar bovenvermelde parkeerrichtlijnen van stad Gent, én de hierin vermelde 'maximumdaling van 4 parkeerplaatsen door de aanschaf van één deelwagen', waardoor het minimaal parkeeraanbod tot 18 parkeerplaatsen gereduceerd wordt (21 plaatsen, waarvan 4 vervangen door een parkeerplaats voor een deelwagen, geeft 18 parkeerplaatsen).

De parkeerrichtlijnen van Stad Gent houden geen rekening met het feit dat de projectsite zich situeert langs 2 straten die werkelijk over geen enkele mogelijkheid tot parkeren beschikken.

Ook blijkt nergens uit de aanvraag, de mobiliteitsstudie of de bestreden beslissing of de

parkeerplaatsen in de parkeerhaven al dan niet individueel zullen verkocht worden aan toekomstige bewoners. Indien de plaatsen individueel verkocht worden (wat meestal het geval is bij projectontwikkelaars) kunnen zij niet ter beschikking staan van bezoekers. Het kan niet de bedoeling zijn dat bezoekers bij gebrek aan parkeerplaatsen stevast in een woonwijk aan de overzijde van de Mariakerksesteenweg moeten parkeren.

Inzake de deelwagen bevat het dossier een overeenkomst met Optimobil Vlaanderen nv (Cambio), waarin Acasa Projects zich engageert om 4 jaar lang een vergoeding van ca. 7.000 euro/jaar te betalen voor het voorzien van een deelwagen. Na die 4 jaar wordt bekeken of het rendabel is voor Cambio om ook zonder die jaarlijkse vergoeding hier een deelwagen uit te baten. Indien niet zal de deelwagen wellicht verdwijnen.

Op zich is de overeenkomst met Cambio een lovenswaardig initiatief, maar het is zeer voorbarig om te stellen dat de parkeerplaats voor de deelwagen 4 parkeerplaatsen voor bewoners vervangt, zeker in buitengebied waar de rentabiliteit ervan een gok is.

Daarenboven komt ook dat artikel 27 van de toegankelijkheidsverordening oplegt dat minimum 6 % van de in de parkeerhaven te realiseren parkeerplaatsen moet bestaan uit een aangepaste parkeerplaats, voorbehouden voor mindervaliden.

In het ontwerp worden 2 dergelijke parkeerplaatsen voorzien.

In een nieuwe verkaveling die zich richt op jonge gezinnen mag verwacht worden dat deze 2 parkeerplaatsen vaak onbezet zullen zijn, ook op momenten dat er parkeernood is.

Overigens: bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen dat 'aangepast' moet zijn, moeten de carports – die volledig op het perceel van een eengezinswoning staan – niet meegerekend worden bij het aantal parkeerplaatsen van de parkeerhaven. Indien deze parkeerhaven 17 parkeerplaatsen bevat, volstaat één aangepaste parkeerplaats (= 6 % van 17).

Artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling luidt als volgt:

"Bestemming :

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

Inrichting van de gemeenschappelijke parkeerpocket:

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

Globaal richtplan:

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

In de bestreden beslissing wordt als voorwaarde opgelegd dat artikel 1.5 als volgt moet worden aangevuld:

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

Het standpunt dat 1 parkeerplaats voor mindervaliden en de plaats voor een deelwagen zich binnen het openbaar domein moet situeren kan behouden blijven. In dat geval gaat het echter om plaatsen die niet meer expliciet in functie van voorliggend project staan, maar ook door omwonenden kunnen gebruikt worden.

Het voorgestelde aantal van 2 parkeerplaatsen op openbaar domein en 19 parkeerplaatsen op privaat domein is enkel aanvaardbaar als de plaatsen ook door bezoekers kunnen gebruikt worden.

Bezoekers van één van de 4 woningen met een carport kunnen in principe op de oprit naar deze carport parkeren.

Indien de parkeerplaatsen niet individueel verkocht worden, maar tot de gemeenschap blijven behoren (net zoals de gronden van lot 22 waartoe de parkeerhaven behoort), dan zijn geen bijkomende parkeerplaatsen voor bezoekers nodig. Men mag er immers van uitgaan dat de bezoekers minder parkeerplaatsen zullen innemen dan dat er parkeerplaatsen vrij zijn omdat een bewoner zelf ergens met de auto op bezoek is, omdat een bewoner boodschappen doet met zijn auto, ermee naar het werk is,

De nog in te dienen aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het optrekken van de woningen moet hierover duidelijkheid bieden.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarde doorstaat de aanvraag de mobiliteitstoets.

2.7 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, mits te voldoen aan artikel 27 ervan, dat betrekking heeft op parkeerplaatsen, en als volgt luidt:

"Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn.

Als een constructie beschikt over meer dan honderd eigen parkeerplaatsen, moet bovendien per extra schijf van vijftig parkeerplaatsen, telkens één parkeerplaats een aangepaste en voorbehouden parkeerplaats zijn.

..."

2.8 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcodes 2023E310 en 2023F349. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 24 juli 2023.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/26857> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.9 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS wordt bijgetreden (zie rubriek 1.6).

2.10 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

De later in te dienen aanvra(a)g(en) voor het oprichten van de woningen zullen evenwel gedetailleerder aan deze bouwverordening dienen getoetst te worden.

2.11 Wegenis

De aanvraag omvat de aanleg en wijziging, van een gemeenteweg.

De rooilijn van de Leegte wordt beperkt gewijzigd: het openbaar domein wordt er over de volledige lengte van de verkaveling verbreed in functie van de aanleg van een groene berm. Ter hoogte van de toegang naar de voorziene private parkeerhaven wordt ook een openbaar keerpunt in de Leegte aangelegd. Hierin komen ook 2 bezoekersparkeerplaatsen in het openbaar domein: één aangepaste parkeerplaats en één voor deelwagens. Dit keerpunt is belangrijk voor IVAGO en hulpdiensten.

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

De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein. De gemeenteraad heeft onder voorwaarden de zaak der wegen goedgekeurd in de vergadering van 25 maart 2025.

2.12 Bescheiden woonaanbod

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

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20 % (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°).

Voor deze aanvraag komt dit neer op 4 bescheiden woningen (20 % van 21, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Dankzij het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, § 2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien "de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving" en als "de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is".

De bijdrage van een aanvraag aan de verhoging van het ruimtelijk rendement werd als beoordelingsgrond in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO verankerd, als bijkomende correctie op het beginsel dat de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de feitelijke kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand beoordeeld wordt. De parlementaire voorbereiding licht o.a. toe dat, afhankelijk van de concrete kenmerken van de omgeving, het mogelijk moet zijn om in afwijking van de bestaande toestand een zwaarder programma te vergunnen (Parl.St. VI.Parl. 2016-17, nr. 1149/1, 95-97).

Op 19 september 2019 heeft het CBS het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd, enerzijds als leidraad voor de toepassing van het begrip 'ruimtelijk rendement' in Gent, maar anderzijds ook als beoordelingskader van de verruimde afwijkmogelijkheden in de VCRO voor verkavelingen en BPA's ouder dan 15 jaar. Het document bevat dus m.a.w. concrete handvaten over hoe Stad Gent omgaat met aanvragen die o.a. afwijken op verkavelingen ouder dan 15 jaar.

Het beleidskader is gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent, die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd, door de deputatie van Oost-Vlaanderen goedgekeurd werd op 26 juli 2018 en officieel van kracht is sinds 22 augustus 2018. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen. De visie is in 4 jaar tijd uitgewerkt, met ruime inbreng van de Gentenaars, inclusief een openbaar onderzoek van 90 dagen.

Het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' betreft een visie die rekening houdt met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is de visie dan ook te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd terrein van 13.181 m² groot, gelegen op de hoek van de drukke Mariakerksesteenweg en haar doodlopende zijstraat Leegte. Het perceel bevindt zich buiten de dorpskern van Drongen.

Langsheen de Mariakerksesteenweg (en zijstraten) bestaat de bebouwing voornamelijk uit alleenstaande villa's van 1 bouwlaag onder hellend dak op grote percelen, hier en daar komen woningen van het halfopen type voor en/of woningen met een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen onder een plat of hellend dak. Op ca. 50 m afstand van het perceel (overzijde van de steenweg, richting centrum) staat een vrij imposante meergezinswoning (nr. 199) van 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping hoog, met de gelijkvloerse pas aanzienlijk hoger dan het maaiveld, maar met de kroonlijst op een hoogte van 2 bouwlagen, de bovenverdiepingen uitgewerkt als een mansardedak. Aan de overzijde van de weg Leegte, op de hoek met de Mariakerksesteenweg, staat een woning van 2 bouwlagen onder plat dak, met toegang naar de steenweg (adres Mariakerksesteenweg 142) en

met bijhorende bedrijfsgebouwen van het bedrijf 'Iso-Bouw', zijnde een groothandel in sommige bouwmaterialen.

Op ca. 45 m afstand van de steenweg staat de recent opgetrokken alleenstaande woning Leegte 5, welke 2 bouwlagen onder plat dak hoog is, de bovenste bouwlaag is vooraan teruggetrokken t.o.v. de gelijkvloerse verdieping.

Op het volgende perceel wordt de alleenstaande woning nr. 7 momenteel verbouwd en opgetrokken naar een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder plat dak.

Vervolgens komen we de 2 gekoppelde woningen nrs. 11 en 13 tegen, die een uniform geheel vormen van 1 bouwlaag onder schilddak hoog.

Op het allerlaatste perceel (= tussen woning nr. 13 en de berm langs de R4) worden momenteel 2 nog op te richten gekoppelde woningen met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen onder hellend dak te koop aangeboden.

Voorliggende aanvraag strekt ertoe het terrein te verkavelen in functie van de oprichting van 21 eengezinswoningen, nl. 2 x 4 gekoppelde woningen gericht naar de Mariakerksesteenweg (loten 14 t.e.m. 21) en 2 x 4 gekoppelde woningen gericht naar de Leegte (loten 6 t.e.m. 13), gevolgd door 1 x 5 gekoppelde woningen op het uiteinde van het perceel (loten 1 t.e.m. 5).

De woondichtheid bedraagt ca. 16 woningen per hectare (15,93) en benadert hiermee de in buitengebied vooropgestelde woondichtheid van 15 wo/ha.

Deze woondichtheid wordt dus niet bekomen door te voorzien in meergezinswoningen langs de Mariakerksesteenweg, een keuze die hier had kunnen aanvaard worden, gelet op de ligging aan een drukke verbindingsweg en de nabijheid van een reeds bestaande meergezinswoning op het perceel Mariakerksesteenweg 199.

Enerzijds had dit toegelaten om het overstromingsgevoelig gebied op de achterste helft van het perceel volledig in zijn natuurlijke staat te bewaren, maar anderzijds gaat het hier om een perceel op geruime afstand van de dorpskern, waar eengezinswoningen te prefereren zijn.

De geplande bebouwing wijkt af van de meer klassieke (vaak oude) verkavelingen in de buurt, volgens dewelke men enkel woningen van het open of halfopen type zou voorzien, maar waarbij er nieuwe wegenis op het terrein zou aangelegd worden om voldoende loten te bekomen.

In voorliggend ontwerp wordt geen nieuwe wegenis aangelegd, waardoor het gemeenschappelijk lot 22 bekomen wordt, groot 7.634 m², waarvan ± 6.000 m² in het binnengebied (inclusief een strook langs de R4) haar huidige natuurlijke waarde en waterbergend vermogen kan behouden.

Het ontwerp gaat uit van de basisprincipes van het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent', gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie 'Ruimte voor Gent'. Er wordt gekozen voor compact bouwen, d.w.z. met een zo gering mogelijke footprint en met een voldoende hoog gabariet.

Zo varieert de bouwdiepte van de bouwzones tussen 12,75 m en 14,5 m, behalve op de loten 12 en 13, waar de max. bouwdiepte 10,75 m is.

Globaal is dit aanzienlijk ondieper dan in de omgeving, waar uitgegaan wordt van (gelijkvloerse) bouwdieptes tot 18 m, behoudens in recente aanvragen, waar de gelijkvloerse bouwdiepte soms tot max. 15 m beperkt wordt.

De gevelbreedtes van de woningen varieert tussen 5,30 m en 5,85 m langs de Leegte en tussen 5,80 m en 6,00 m langs de Mariakerksesteenweg.

De woningen op de loten 12 en 13 (op de hoek van beide straten, met kleinste bouwdiepte) zijn ca. 8 m breed.

Behalve een geringe footprint zullen de woningen ook nauwelijks bijgebouwen hebben.

4 kopwoningen zullen een carport hebben, verder gebeurt het parkeren in een gemeenschappelijke niet-overdekte parkeerhaven.

Op de loten 1 t.e.m. 9 worden geen bijgebouwen in de (achter)tuinzone toegestaan omdat deze in overstromingsgevoelig gebied zouden staan.

Op de loten 11 t.e.m. 13 gaat het om ruime bergingen (3 keer max. 16 m² en 1 keer max. 23,2 m², nl. op lot 11), op de loten 14 t.e.m. 21 gaat het om tuinbergingen van max. 6,25 m² groot.

Al deze tuinbergingen, tevens de enige toegelaten bijgebouwen, dienen 2 aan 2 gekoppeld te worden en moeten een plat dak hebben van max. 2,5 m hoog.

Het ruimtebeslag inzake woningen en bijgebouwen is zeer beperkt, dit gaat gepaard met hoofdgebouwen die iets hoger zijn dan de in de omgeving voorkomende of eerlang op te richten woningen, behoudens voormelde meergezinswoning Mariakerksesteenweg 199, die nog hoger is. De voorschriften gaan uit van max. 3 bouwlagen, telkens verplicht met plat dak.

Een bouwlaag mag max. 3,50 m hoog zijn.

De structuurvisie 'Ruimte voor Gent' bevat een coherente visie op hoger bouwen, waarbij de basisschaal (= kroonlijsthoogte) standaard wordt vastgelegd op 3 bouwlagen, met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context.

Vooreerst dient opgemerkt dat deze verkaveling grondig inzet op de beeldkwaliteit, en dit zowel van de te bebouwen als de niet te bebouwen stroken.

M.b.t. de woningen wordt volgend verordenend voorschrift opgelegd:

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

Bij het dossier werd een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan gevoegd van de volumetrie en architectuur die de ontwikkelaar beoogt.

Ook op de webiste van Acasa Projects vindt men simulaties.

De voorschriften van de verkaveling geven maximumafmetingen op, zoals max. 3 bouwlagen op elk bouwlot, maar uit o.a. het beeldkwaliteitsplan blijkt dat het de bedoeling is volumes van 3 bouwlagen af te wisselen met (zij het in mindere mate) 2 bouwlagen, met steeds een eenheid van architectuur.

Inzake de loten 1 t.e.m. 9 langsheen de Leegte (en rechtover de woning van de heer Tim Wieme, beroepsindienaar) voorziet het beeldkwaliteitsplan in een terugtrekkende 3^e bouwlaag, ook worden deze woningen 'gedifferentieerd door de voor- en achtergevel plaatselijk te laten terugtrekken'.

Het beeldbeleidsplan is niet verordenend, maar is zeer nuttig om te weten welk project de projectontwikkelaar precies beoogt met de verkaveling.

Het beeldbeleidsplan maakt deel uit van voorliggend dossier en mag dus mee in overweging genomen worden bij de beoordeling van de nog in te dienen aanvraag voor het oprichten van de woningen zelf, mocht van dit beeldbeleidsplan afgeweken worden ten nadele van de goede plaatselijke ordening.

Het feit dat de verkaveling verordenend oplegt dat zij moet worden gerealiseerd door één bouwheer op grond van één aanvraag voor een omgevingsvergunning per aaneengesloten woningblok, tezamen met de reeds gedetailleerd opgemaakte beeldplannen van het geheel, biedt voldoende garanties dat hier een samenhangend kwalitatief geheel mag verwacht worden dat inpasbaar is in de omgeving.

De op te richten woningblokken zijn zo'n 24 m tot 28 m breed.

Dit is breder dan omliggende aaneengesloten bebouwingen: de woningen Leegte 11-13 zijn bijvoorbeeld tezamen ± 19 m breed).

De meergezinswoning Mariakerksesteenweg 199 is bijvoorbeeld ± 20 m breed.

De handelszaak Mariakerksesteenweg 142 heeft een aangesloten lengte van ± 27 m langs de Leegte (woning + bedrijfsgebouwen).

Het verschil inzake breedte is niet dermate groot dat hier sprake is van een onaanvaardbare schaalbreuk.

Tot voor kort hadden alle woningen in de Leegte (behoudens deze op de hoek met de Mariakerksesteenweg) een gabariet van 1 bouwlaag onder hellend dak.

Het gaat om de gekoppelde woningen nrs. 11-13 en de alleenstaande woning nr. 7.

De woning nr. 7 wordt inmiddels verbouwd naar 2 volwaardige bouwlagen met plat dak, links ervan werd zeer recent de woning nr. 5 van 2 bouwlagen met plat dak (bovenste bouwlaag teruggetrokken) opgericht.

Rechts van de woningen nrs. 11-13 werden recent 2 gekoppelde woningen vergund van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog.

De hier gevraagde woningen verschillen van gabariet niet zoveel meer met deze gewijzigde toestand,

zeker niet indien de bovenste (derde) bouwlaag ook nog iets teruggetrokken gerealiseerd wordt, zoals blijkt uit het beeldkwaliteitsplan. De afstand tussen de voorgevels van de nieuw op de loten 1 t.e.m. 5 op te richten woningen de voorgevel van Leegte 11 (= woning beroepsindiener) bedraagt ca. 18,5 m. Het kan geen sprake zijn van overdreven hinder inzake inkijk, ontnemen zonlicht, uitzicht op te grote gevelpartijen,

Het betreft hier een terrein met een aanzienlijke oppervlakte van 1,32 hectare, welke een eigen entiteit vormt, los van de woningen/verkavelingen in de omgeving. Het is aanvaardbaar en zelfs logisch dat de gevraagde verkaveling kiest voor een hedendaags concept i.p.v. de omliggende bebouwingstoestand te proberen kopiëren.

Het gaat om een kwalitatief woonproject met een bebouwing die inpasbaar is in de omgeving, waarbij elke woning een achtertuin heeft van ca. 14 m diep (woningen langs de Leegte) tot ca. 26 m diep (woningen langs Mariakerksesteenweg), telkens gevolgd door nog eens een gemeenschappelijke groenzone van ca. 6.000 m² groot.

Het Gents MilieuFront (GMF) is van mening dat het perceel onbebouwd moet blijven, want dat het een corridor tussen de Bourgoyen, het Leeuwenhof en de Vinderhoutse bossen vormt. GMF stelt ook dat het gebied 'bestemd is voor groene ruimte', hierbij verwijzend naar zijn waardevolle landschappelijke elementen en deels laaggelegen terrein.

Het terrein vormt op heden een groene ruimte, maar is geenszins 'bestemd' als groene ruimte: het is op het gewestplan ingekleurd als woongebied, net zoals de percelen aan de overzijde van de Mariakerksesteenweg en de Leegte, die quasi volledig bebouwd en/of verkaveld zijn.

Het rechts aanpalend perceel (gezien vanaf de Mariakerksesteenweg) is momenteel onbebouwd (bebost) vanaf de steenweg tot de R4, maar is volgens het gewestplan bestemd als woongebied, doorlopend tot de bebouwing langs de straat Hoogland en verder die de strook tussen de steenweg en de R4 afsluit met woningen.

Ten oosten bevindt zich het stedelijk natuurreserveat Bourgoyen-Ossemeersen, doch van voorliggend terrein gescheiden door 2x de zeer drukke gewestweg R4, met tussenin de Ringvaart.

Dat het (volledige) perceel *"een corridor tussen de Bourgoyen, Leeuwenhof en Vinderhoutse bossen vormt"* is dus niet correct, en evenmin dat het perceel aan natuurgebied paalt.

Aan de overzijde van de Leegte werd bij de op 27 juli 2023 goedgekeurde verkaveling van het perceel op het uiteinde van de straat (dossier met OMV-ref. 2024100861) verplicht opgelegd dat een strook grond van 4 m breed langs de berm van de R4 kosteloos aan de stad Gent moest worden afgestaan om volgende reden:

"Binnen deze strook wenst de stad op termijn een wandelverbinding te realiseren tussen het zuidelijk gelegen bosje tussen Mariakerksesteenweg en R4 met de voormalige ontginningsputten en de Vinderhoutse bossen in noordelijke richting.

Dit lot vormt een 4 m brede strook langsheen de R4."

In voorliggende verkaveling wordt geen grondafstand gevraagd voor dit wandelpad. Wel wordt een strook grond van 10 m breed langs de R4 gevrijwaard van bebouwing door de opname in het gemeenschappelijke lot 22.

Zoals eerder reeds vermeld in o.a. de natuurtoets worden de waardevolle landschappelijke elementen op het perceel behouden d.m.v. het realiseren van het gemeenschappelijke lot 22.

De inname van overstromingsgevoelig gebied door de te realiseren woningen is uiterst beperkt én wordt volledig gecompenseerd (zie watertoets).

het terrein behoudt dus in overgrote mate haar natuurlijk en waterbergend vermogen.

Het aspect mobiliteit werd besproken in een afzonderlijke mobiliteitstoets.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag, mits te voldoen aan de vermelde voorwaarden, niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.14 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer

- Mobiliteitsproblematiek: de straat Leegte is slechts 3m breed, parkeerhaven bevindt zich in deze straat evenals de carports bij de woningen, waardoor dit verkeersproblemen in de straat zal teweeg brengen.

- 21 woningen en slechts 21 parkeerplaatsen voorzien -> te weinig parkeerplaatsen voor bezoekers

- "Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden, wordt aan de mobiliteitstoets voldaan" -> doorstaat RvVb niet!
- Omgeving: open en halfopen gebouwen op ruime percelen <-> aanvraag voorziet zeer beperkte kavels 164m² - 274m²
- De aanvraag bevindt zich in het buitengebied en er worden 3 bouwlagen voorzien! Nergens in de directe omgeving zijn er 3 bouwlagen aanwezig, enkel in de Mariakerksesteenweg 199, deze meergezinswoning bevindt zich evenwel in een andere context en is derhalve niet representatief.
- Watertoets is onvolledig: men mag het waterverhaal niet afschuiven naar later, bij aanvragen voor de woningen maar moet dit nu reeds meenemen.

De aanvrager stelt onder meer

- Parkeerplaatsen: bij aanvraag van individuele woningen kan nader bekeken worden of er bijkomende parkeerplaatsen mogelijk zijn
- Kleinere loten: wetmatigheid van het moment, zeker niet abnormaal
- Door zowel stad als provinciaal omgevingsambtenaar wordt een gunstig advies gegeven

Derde stelt dat er vragen moeten gesteld worden bij gemak waarmee project is vergund geraakt, Leegte is zeer smalle straat, wie wil op dergelijk project neerkijken? Aanvrager repliceert hierop dat het project uitvoerig besproken en aangepast werd.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.15 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024100861 ingediend door Acasa Projects nv en Schutte kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden en lasten worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV6.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024100861 ingediend door Acasa Projects nv en Schutte wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV6, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Voorwaarden m.b.t. de zaak der wegen:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 25/03/2025 m.b.t. de zaak der wegen dienen nageleefd te worden.

- Voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

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

In de gemeenschappelijke parkeerpocket moeten 17 parkeerplaatsen worden voorzien, waarvan er 1 geschikt is voor mindervaliden en 1 voorbehouden wordt voor een deelwagen.

De parkeerplaats voor mindervaliden en de plaats voor een deelwagen moeten zich binnen het openbaar domein situeren.

De 15 resterende parkeerplaatsen op privaat domein (het gemeenschappelijk lot 22) mogen niet individueel aan bewoners verkocht en/of toegewezen worden, zodat ook bezoekers van de woningen in het project hier kunnen parkeren als er plaatsen vrij zijn.

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

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

o Artikel 2.2.5 Reliëfwijzigingen moet worden aangevuld met:

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

- Voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein
 - o Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/26857> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

- Fluxys

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

- Vloerpeil

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

- Rooilijn

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

- Voorwaarden met betrekking tot verkavelingsvergunning

- o Wegen en Verkeer

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

- o Privaat binnengebied

Het binnengebied (parkeerhaven en gemeenschappelijke tuin) moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat betreft infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

- Lasten m.b.t. de zaak der wegen

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

- Bijkomende lasten

- o Last bescheiden wonen

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

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20 % (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°).

Voor deze aanvraag komt dit neer op 4 bescheiden woningen (20 % van 21, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

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

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

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

1. 550 m³ voor eengezinswoningen;
2. 240 m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
3. 290 m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

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

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

1. ofwel het verlenen van een aankooptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankooptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);

2. ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 1048/695) + 20 % = € 90.474 per bescheiden woning (geïndexeerd mei 2024).

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

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

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

- WAARBORG

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

- o Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen vóór je met de werken start. Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

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

- BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- o voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- o voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- o voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

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

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

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

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

Artikel 77 §4 OVD luidt als volgt:

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

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

- Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

- Aandachtspunten:

De aanvrager wordt gewezen op de aandachtspunten zoals vermeld door het CBS in haar beslissing van 3 april 2025 (zie Omgevingsloket

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen voor verkavelen van gronden.

Artikel 102 OVD (23/02/2017 -).

§ 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 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest

heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens