



2025_CBS_10662 OMV_2024111624 R - omgevingsaanvraag voor het toevoegen van een gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 - met openbaar onderzoek - Cretonnepad, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt een last op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DURABRIK BOUWBEDRIJVEN NV met als contactadres Landegemstraat 10, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024111624) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 juni 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het toevoegen van een gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25
- Adres: Cretonnepad 2-50, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nrs. 589P2, 589M, 589H, 589R, 589C, 589G, 589L, 589A, 589N, 589P, 589E, 589K, 589F, 589B, 589D, 589S, 589L2, 589B2, 589Y, 589A2, 589V, 589X, 589W, 589C2, 589Z, 589T en 589D2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 augustus 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 oktober 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een verkavelingsbijstelling waarbij twee loten als gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 worden toegevoegd.

Het gebied is gelegen in de wijk Gentbrugge – Vogelhoek. Het betreft een binnengebied dat volledig omgeven wordt door bebouwing, zijnde gesloten bebouwingen langs de straat, meestal met een voortuintje, en een achtertuin. De verkavelde zone paalt aan de achtertuinen van woningen gelegen langs de Jean Jaurès-laan. In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zijn tal van voorzieningen 500 m tot max. 1000 m: winkels (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, notaris, ...), onderwijs (kleuters, lagere school, middelbaar onderwijs) en ontspanningsmogelijkheden.

Het project is gelegen in de nabijheid van een tramhaltes Brusselsesteenweg ter hoogte van de Tennisstraat en de Eduard Pecherstraat) met een rechtstreekse verbinding naar de stad. Het treinstation Merelbeke situeert zich op +/-1000 m. Er is een vlotte verbinding met autosnelwegennet richting Gent en richting Melle.

Het terrein zelf is momenteel onbebouwd met de woning conform de afgeleverde verkavelingsvergunning.

Deze bijstelling is nodig om het hoogteverschil te kunnen opvangen tussen de dorpels van de gebouwde nieuwe woningen en het nieuw aangelegde wandelpad. Hiervoor wordt de bestaande rooilijn met 1 m opgeschoven richting fiets/wandelpad. Het hoogteverschil kan dan worden opgevangen met een trede op het private gemeenschappelijke perceel.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 23/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 10 aaneengesloten eengezinswoningen en tuinbergingen, het rooien van bomen en het aanleggen van een parkeerpocket. (OMV_202102286)
- Op 05/01/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 17 eengezinswoningen en 2 gemeenschappelijke bergingen. (OMV_2022108482)

Omgevingsvergunningen verkaveling

- Op 09/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor gesloten en halfopen bebouwing en wegen-en rioleringswerken. (OMV_2019084809 met intern nr 2019 GB 147/00)
- Op 06/05/2021 (OMV_2020161750) werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 t/m 25 en 31. (OMV_2020161750 met intern nr. 2020 GB 147/01)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/10/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage met bergplaats. (1970 GB 300/31)

- Op 07/10/1963 werd een weigering afgeleverd voor opslagplaats schroot en oude voertuigen. (1963 GB 300/21)
- Op 09/10/1968 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen afsluitingsmuur in baksteen met max. hoogte van 2,30 meter. (1968 GB 028 (KW))
- Op 07/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van omgevingswerken rond het sociaal woningcomplex vogelhoekwijk (aanleg weginfrastructuurwerken met groenvoorziening, aanleg gescheiden rioleringsstelsel, rooien van bomen). (2011/20145)
- Op 25/10/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van bergingen en serres en het oprichten van autobergplaatsen. (1994/20093)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald. Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 27 juni 2017), Stedelijk Woongebied SW1 Jean Jaurès laan en Wijkpark.

STEDELIJK WONEN

Het voorschrift Stedelijk woongebied Jean Jaurès laan is van toepassing. In dat voorschrift wordt wat betreft de bestemming gesteld dat in afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift meer dan 70% van de bvo ingenomen moet worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied). Binnen de bestemming wonen zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.

Qua inrichting geldt dat een minimale woningdichtheid gehaald moet worden van 25w/ha.

Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:

- de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing; Hierbij is de voorzijde van de woningen naar het wijkpark gericht.
- de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz.
- de interne ontsluiting

- de mobiliteit en de parkeervoorzieningen
 - de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...;
 - de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;
 - de bereikbaarheid voor openbaar vervoer; het waterbeheer en de natuuraspecten.
- Deze bepaling geldt niet voor kleine werken die niet relevant zijn voor de globale projectontwikkeling.

WIJKPARK

Enkel groenaanleg is toegelaten met beperkte bijhorende recreatieve voorzieningen en infrastructuur.

De verkavelingsbijstelling is in overeenstemming met deze voorschriften. De kleine aanpassingen aan de rooilijn zijn nog steeds binnen de zone voor stedelijk wonen gelegen.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag omvat de bijstelling van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling OMV_2019084809 met intern nr. 2019 GB 147/0 en de bijgestelde verkaveling OMV_2020161750 met intern nr. 2020 GB 147/01.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Voor deze bijstelling is geen nieuwe archeologienota noodzakelijk. Bij de goedgekeurde verkaveling OMV_2019084809 met intern nr. 2019 GB 147/00 werd een archeologienota toegevoegd en bekrachtigd op 19 juli 2019 met referentienummer ID 11700.

4.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

De aanvraag betreft enkel een correctie van de rooilijn en heeft geen invloed op de last bescheiden woonaanbod.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende bijstelling heeft geen noemenswaardige impact wat betreft de waterhuishouding t.o.v. de eerder verleende vergunningen.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Deze beperkte bijstelling zal geen betekenisvolle aantasting veroorzaken op de natuurwaarden in de omgeving.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van **24 november 2025**. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 augustus 2025 tot en met 20 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Verstening en verlies aan groen karakter

In de praktijk leidt de aanleg van gemeenschappelijke voortuinstraken vaak tot extra paden, randen en keertrappen, wat het netto verhardingsoppervlak kan verhogen. Er moet een maximale verhardingsnorm worden opgelegd en een maximale breedte van de paden en de verplichting tot gebruik van waterdoorlatende materialen.

Infiltratie- en afwateringsplan voor deze voortuinstrook

Zonder infiltrerende opbouw, gootjes of wadi's kan dit regenwater versneld afvoeren, plassen of erosie veroorzaken.

Beplanting

De voorschriften laten aanplant van gras en/of laag struikgewas toe in het niet-verharde deel. Dit moet verplicht wordt met een minimale groenbedekkingsgraad, met inheemse, droogteresistente soorten die worden opgenomen in een beknopte beplantingslijst. Zonder afdwingbare groenpercentages bestaat het risico dat de voortuinstrook functioneel een grijze zone wordt met minimale ecologische waarde.

Beheer van de gemeenschappelijke voortuinstrook

Gemeenschappelijke voortuinstraken vervagen in de praktijk soms naar "niemandsland". Er wordt een beheerplan gevraagd met duidelijke taakverdeling en financiering voor aanleg, onderhoud, vervanging en heraanplant. Zonder dit plan riskeren we op termijn verharding en kaalheid uit gemak of kostenbesparing.

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

Verstening en verlies aan groen karakter

De aanpassing van de rooilijn veroorzaakt geen extra verharding. De ingreep is uitsluitend nodig om het hoogteverschil tussen het vloerpeil van de woningen en het fiets- en wandelpad op te vangen.

Omdat de stad geen treden binnen het openbaar domein toelaat, worden deze niveaueverschillen opgevangen binnen het private domein, voor de woning. In de voortuinstrook is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegestaan die nodig is voor de toegang tot de woning.

De verhardingsgraad blijft dus ongewijzigd, zowel vóór als na de aanpassing.

Infiltratie- en afwateringsplan voor deze voortuinstrook

De verharding in de voortuinstrook wordt tot een minimum beperkt, enkel om de woning te kunnen bereiken. Extra verharding is niet toegestaan volgens de geldende verkavelingsvoorschriften.

De nieuwe verharding moet worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of voorzien zijn van een infiltratievoorziening op eigen terrein.

Beplanting

De stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast zodat de voortuinstrook moet worden aangeplant met lage beplanting of ingezaaid met groen.

Hiermee wordt het groene karakter van het pad behouden en versterkt.

Beheer van de gemeenschappelijke voortuinstrook

Voor de volledige verkaveling bestaat een verkavelingsakte. De gemeenschappelijke voortuinstrook maakt deel uit van de mede-eigendom, samen met de parkeerhaven, de gemeenschappelijke tuinberging en het kruiwagenpad. Het beheer van deze delen wordt geregeld door de vereniging van mede-eigenaars, die gezamenlijk de afspraken vastlegt. De voortuinstrook blijft in private eigendom, maar wordt gezamenlijk beheerd.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er is stedenbouwkundig geen bezwaar tegen deze bijstelling van de verkaveling. Het betreft een beperkte bijstellingen waardoor het hoogteverschil tussen de gebouwde woningen en het fietspad kan worden opgevangen op gemeenschappelijk privaat domein.

Concluderend kan gesteld worden dat, ook na de bijstelling, met deze verkaveling uitvoering gegeven wordt aan de doelstellingen van het RUP Stedelijk wonen en een kwalitatief, gezinsvriendelijk woonproject wordt gerealiseerd dat ingebed wordt in een openbaar wijkpark met fiets- en wandelpad dat ook een meerwaarde is en blijft voor de ruimere omgeving. Dit project doorstaat de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024111624_Cretonnepad_gemeenteraadsbesluit 24 nov 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024111624 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het toevoegen van een gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 aan DURABRIK BOUWBEDRIJVEN nv gelegen te Cretonnepad 2-50, 9050 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende last op:

De last - kosteloze grondafstand opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 november 2025 moeten uitgevoerd worden.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de delingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_10662 - OMV_2024111624 R - omgevingsaanvraag voor het toevoegen van een gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 - met openbaar onderzoek - Cretonnepad, 9050 Gent - Vergunning

2025_GR_00966 De wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024111624 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het toevoegen van een gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 - met openbaar onderzoek - Cretonnepad, 9050 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazoui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

PACEMAKER namens DURABRIK BOUWBEDRIJVEN NV diende een Omgevingsvergunning voor de bijstelling van een verkaveling in voor gronden gelegen aan Cretonnepad 2-50 kadastraal gekend als afdeling 23 sectie B nrs. 589P2, 589M, 589H, 589R, 589C, 589G, 589L, 589A, 589N, 589P,

589E, 589K, 589F, 589B, 589D, 589S, 589L2, 589B2, 589Y, 589A2, 589V, 589X, 589W, 589C2, 589Z, 589T en 589D2. Deze aanvraag werd op 16/06/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

Op 14/08/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft een verkavelingsbijstelling waarbij twee loten als gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 worden toegevoegd.

Het gebied is gelegen in de wijk Gentbrugge – Vogelhoek. Het betreft een binnengebied dat volledig omgeven wordt door bebouwing, zijnde gesloten bebouwingen langs de straat, meestal met een voortuintje, en een achtertuin. De verkavelde zone paalt aan de achtertuinen van woningen gelegen langs de Jean Jaurèsstraat. In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zijn tal van voorzieningen 500 m tot max. 1000 m : winkels (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, notaris, ...), onderwijs (kleuters, lagere school, middelbaar onderwijs) en ontspanningsmogelijkheden.

Het project is gelegen in de nabijheid van een tramhaltes Brusselsesteenweg ter hoogte van de Tennisstraat en de Eduard Pecherstraat) met een rechtstreekse verbinding naar de stad. Het treinstation Merelbeke situeert zich op +/-1000 m. Er is een vlotte verbinding met autosnelwegennet richting Gent en richting Melle.

Het terrein zelf is momenteel bebouwd met woningen conform de afgeleverde verkavelingsvergunning.

Deze bijstelling is nodig om het hoogte verschil te kunnen opvangen tussen de dorpels van de gebouwde nieuwe woningen en het nieuw aangelegde wandelpad. Hiervoor wordt de bestaande rooilijn met 1 m opgeschoven richting fiets/wandelpad. Het hoogteverschil kan dan worden opgevangen met een trede op het private gemeenschappelijke perceel.

De gemeenteraad is bevoegd om over de wijziging van de rooilijn een beslissing te nemen.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 augustus 2025 tot 20 september 2025.

Resultaat : 2 bezwaren ingediend

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de wijziging van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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

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

Deze bijstelling van de verkaveling en de kleine aanpassing van de rooilijn is nodig zodat het hoogteverschil tussen de gebouwde woningen en het fietspad kan worden opgevangen op gemeenschappelijk privaat domein. In het eerder vergunde ontwerp was deze strook van 1m deel van de strook tussen het wandel- en fietspad en de voorgevels van de woningen, de rooilijn lag op de voorbouwlijn. De kosteloos naar het openbaar domein over te dragen zone wordt dus wat kleiner. De privatisering van die strook van 1m om het niveauverschil op te vangen op privaat domein, houdt geen noemenswaardige aanpassing van dat openbaar domein in en heeft geen impact op het functioneren van deze openbare weg.

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024111624 rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024111624 - Verslag Omgevingsambtenaar.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

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

Artikel 2:

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

LAST – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@stad.gent.

Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

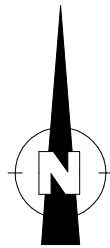
 Elektronisch ondertekend op
27/11/2025 om 14:13:19 (GMT+01:00)
door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur, bij delegatie (zie
www.stad.gent/handtekendelegatie)

 Elektronisch ondertekend op
27/11/2025 om 10:20:12 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00966 - De wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024111624 R -
Omgevingsvergunningsaanvraag voor het toevoegen van een gemeenschappelijke
voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 - met openbaar onderzoek - Cretonnepad, 9050 Gent

Grondplan

Schaal : 1/500



Stad Gent 23e afd
Gentbrugge 3e afd
Sectie B

Jean Jaurèslaan

Lot A

Lot B

Lot C

Stad Gent 23e afd
Gentbrugge 3e afd
Sectie B

Coördinatentabel
(Lambert 72)

Nr.	X (m)	Y (m)
1	107579,39	190994,43
2	107587,28	190934,30
3	107609,07	190939,38
4	107615,20	190940,71
5	107620,98	190942,06
6	107614,85	190921,89
7	107622,05	190920,07
8	107673,26	190912,61
9	107678,12	190916,35
10	107703,53	190935,85
11	107701,93	190937,92
12	107755,40	190978,97
13	107755,20	190977,92
14	107770,88	190989,18
15	107785,59	190986,06
16	107775,56	191003,35
17	107784,24	191019,56
18	107746,95	191048,57

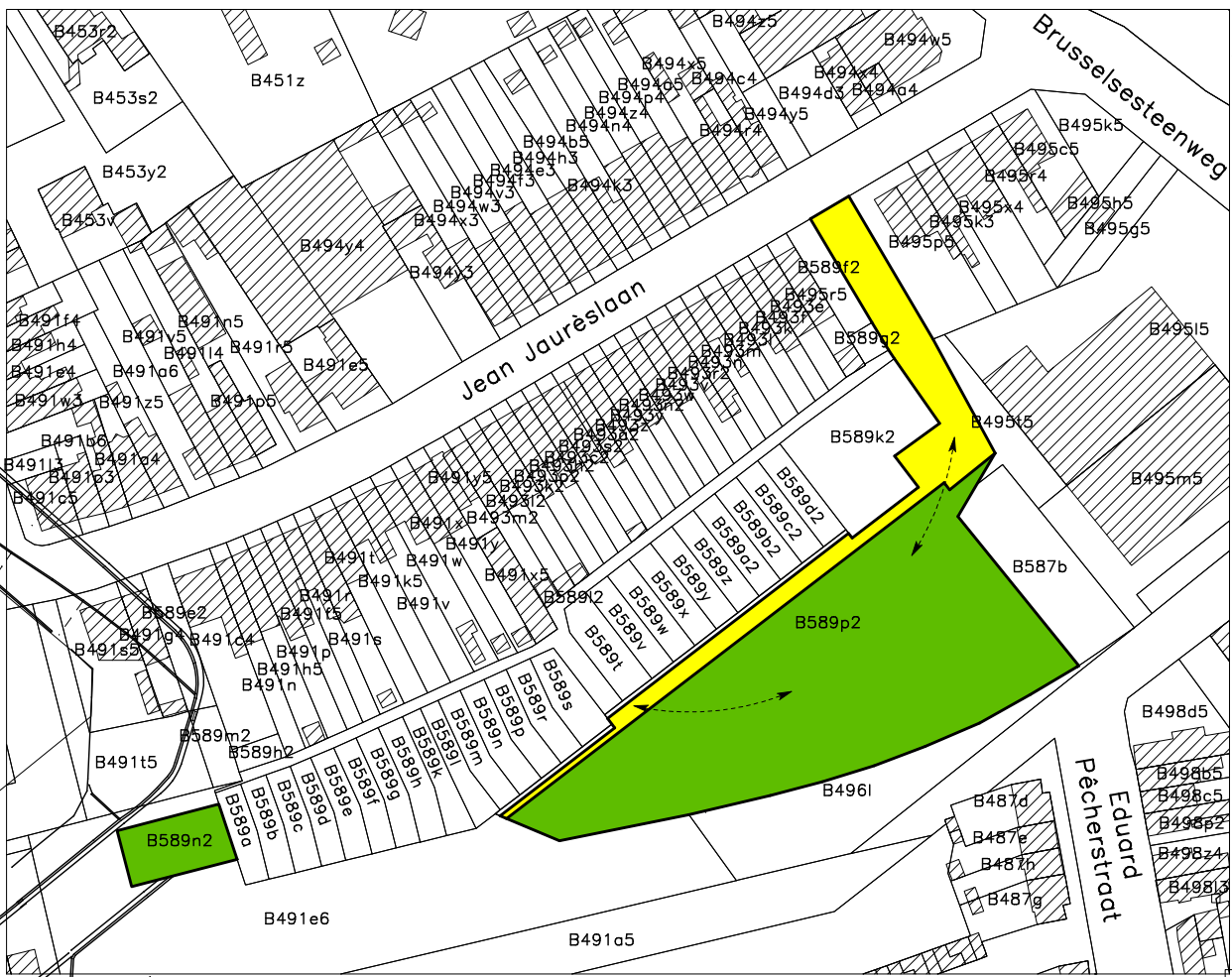
Maattabel
(m)

B-A	31,14
B-B	22,38
B-C	6,27
B-D	17,63
B-E	6,51
B-F	22,97
B-G	52,72
B-H	6,13
B-I	32,03
B-J	2,62
B-K	67,40
B-L	1,32
B-M	18,50
B-N	6,68
B-O	12,34
B-P	19,76
B-Q	33,77

Grenzen volgens goedgekeurde verkaveling DMV 2020161750 R -
dd. 06/05/2021 en volgens besprekingen met Stad Gent.
Grenzen zijn niet gemetrisseerd tenzij anders vermeld op plan

Punten zijn niet te materialiseren

Uittreksel uit het kadastraal plan



Tabel der in te nemen gronden

Afd Sectie	Nummers	Naam en adres van de eigenaar	Tot. opp. kad. perc. (m2)	Opp. inlijving openbaar domein	
				m2	dm2
23 - B	589p2/ex	Durabrik Landegemstraat 10 9031 Drongen	5.274	5.174	65
23 - B	589n2	Durabrik Landegemstraat 10 9031 Drongen	307	306	95

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

STAD GENT
(Gentbrugge)

Verkaveling Jean Jaurèslaan

ROOIILIJNPLAN

Schaal : 1/500

LEGENDE

	nieuwe rooilijn		toekomstig openbaar domein (wegenis)
	af te schaffen rooilijn		toekomstig openbaar domein (groenzone)



Aldus opgemaakt te Aalter, 6 mei 2025.
Namens het Studieburo Goegebeur.

Dominique Goegebeur
landmeter-expert, beëdigd door de
Rechtbank van Eerste Aanleg van Gent
Lan040996

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Gent in zitting van :

In opdracht, Algemeen directeur, De Voorzitter,

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bevestigt dat onderhavig plan ter
inzage van het publiek werd neergelegd in het stadhuis van Gent van tot

Vanwege het College, Algemeen directeur, De Burgemeester,

Gezien en definitieve vaststelling door de gemeenteraad van Gent op :

In opdracht, Algemeen directeur, De Voorzitter,

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024111624

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BV_DVP 1_B.pdf	uLi1yFiYpCVsAclpgMYaag==
BV_DVP 2_N.pdf	jpsNueyouHBR1/zItNn0Uw==
BV_L.pdf	fzKD/iDaoj3s1z+m4w+9wA==
Grondafstand.pdf	gBJIsFcFdlp/yH7W/Lgmcg==