



2026_CBS_01795 OMV_2025054093 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 9 eengezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Leegte, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Acasa Projects NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2025054093) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 9 eengezinswoningen
- Adres: Leegte lot 1 t/m 9, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 28 sectie B nrs. 1G, 5C en 6A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De percelen van de aanvraag zijn gelegen in de Leegte te Drongen. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen, de Ringvaart en landbouwgronden. Het terrein is momenteel braakliggend. De percelen maken deel uit van een grotere reeds vergunde verkeering.

De aanvraag omvat het bouwen van 9 eengezinswoningen (lot 1 tot en met 9) het aanleggen van een terrein, de gemeenschappelijke parkeerheven en de gemeenschappelijke fietsenberging.

- Lot 1-5 Bouwzone A: Bestaande uit een cluster van 5 grondgebonden eengezinswoningen met terugtrekkende dakverdieping, parallel gelegen aan de Leegte. De achtertuinen van elke woning grenzen aan het gemeenschappelijke binnengebied.
- Lot 6-9 Bouwzone B: Bestaande uit een cluster van 4 grondgebonden eengezinswoningen met terugtrekkende dakverdieping, parallel gelegen aan de Leegte. De achtertuinen van elke woning grenzen aan het gemeenschappelijke binnengebied.
- Lot 22: Centraal gelegen binnengebied, deel uitmakend van een periodiek overstromingsgebied. Bestemd voor natuurbehoud & toekomstige ontwikkeling van fauna en flora. Omvormingstrategie van het bestaande grasland wordt gehanteerd om de toekomstige kwaliteit van de aanwezige natuur te waarborgen.
- Tevens bevindt zich in dit lot de gemeenschappelijke, geclusterde parkeerpocket die plaats geeft aan een 17-tal parkeerplaatsen waarvan 2 mindervalide en 1 deelwagen. De pocket bevindt zich tussen bouwzone B en C en wordt waterdoorlatend ingericht.

De woningen 1, 5, 6 en 9 zijn halfopen woningen. Op het gelijkvloers: inkomhal, toilet, fietsenberging, berging, eetruimte en keuken. Op de eerste verdieping: leefruimte, toilet, slaapkamer, badkamer en een terras. En op tweede verdieping twee slaapkamers en een badkamer. Met naast de woning een carport.

De woningen 2, 3, 4, 7 en 8 zijn gesloten woningen. Op het gelijkvloers: inkomhal, fietsenberging, toilet, keuken, eetruimte en leefruimte. Op de eerste verdieping: twee slaapkamers, berging, toilet en badkamer. En op tweede verdieping twee slaapkamers, toilet en badkamer.

Deze woningen worden opgetrokken metselwerk met bruine tinten.

Omgevingsaanleg

Er wordt 743 m² verharding aangelegd in waterdoorlatend materiaal of in verharding die afwateren naar gras- of groenzones over de gehele site. (25,65 m² dak fietsenstaling). Woningen 1,5,6 en 9 hebben een parkeerplek naast de woning, de andere woningen hebben een parkeerplek op de gedeelde parking op Lot 22. In Lot 22 komt er een gedeeld infiltratiesysteem van totaal 319,1 m². Zowel Lot 22 en alle tuinstroken worden voorzien van streekeigen groenaanplanting. De tuinen die direct uitgeven op lot 22 hebben geen achter afsluiting, deze blijft open.

Voor de waterdoorlatende verhardingen worden er volgende materialen gebruikt: rijbaan in waterdoorlatende betonstraatstenen, de parkeerplaatsen en rijbaan in grasbetontegels,

grindgazon voor het brandweerweg, de toegangspaden in betontegel waterdoorlatend en de halfverharding in kiezel/komex. Bij deze aanvraag werd het inrichtingsplan toegevoegd voor dit gemeenschappelijk lot.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 27/11/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 4 eengezinswoningen met tuinhuis. (OMV_2025108876)

* Op 11/12/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 4 eengezinswoningen met tuinhuis. (OMV_2025112406)

Omgevingsvergunningen

* Op 28/08/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor 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. (OMV_2024100861 met intern nr. 2024 DR 555/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor opspuiten van gronden. (1972 DR 10016)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. DE VLAAMWE WATERWEG

Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal afgeleverd op 3 februari 2026 onder ref. omv-2025054093 Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Leegte in Gent (44342B0006/00A000, 44342B0001/00G000, 44342B0005/00C000) een volledig gunstig advies

Het voorwerp van de omgevingsvergunningsaanvraag betreft de aanvraag tot het bouwen van 9 eengezinswoningen (zone A en zone B) met private tuinen en parkeerplaats.

Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Ringvaart om Gent.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
<u>Fluviale</u> overstromingsgebieden	Nee	/
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	Middelgrote en kleine kans zowel huidig klimaat als onder klimaatverandering
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	/

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

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

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Alle verhardingen voor de parkeerplekken en terrassen worden voorzien in waterdoorlatende verharding met helling minder dan 2 % of wateren af naar groenzones op eigen terrein. De groenzones hebben een oppervlakte van minstens 25 % van de ernaar afwaterende verharding.

De horizontale dakoppervlakte (zonder groendak) van Lot 1 bedraagt 84,68 m².

De horizontale dakoppervlakte(zonder groendak) van. Lot 2 bedraagt 51,25 m².

De horizontale dakoppervlakte (zonder groendak) van. Lot 3 bedraagt 51,25 m².

De horizontale dakoppervlakte (zonder groendak) van. Lot 4 bedraagt 51,25 m².

De horizontale dakoppervlakte (zonder groendak) van. Lot 5 bedraagt 84,7 m².

De horizontale dakoppervlakte (zonder groendak) van. Lot 6 bedraagt 84,68 m².

De horizontale dakoppervlakte(zonder groendak) van Lot 7 bedraagt 51,25 m².

De horizontale dakoppervlakte(zonder groendak) van Lot 8 bedraagt 51,25 m².

De horizontale dakoppervlakte(zonder groendak) van Lot 9 bedraagt 84,7 m².

In totaal bedraagt dit 595,01 m².

Elke woning heeft een hemelwaterput van 7500 liter. Dit is ruimschoots voldoende gezien voor de woningen met een dakoppervlakte kleiner dan 80 m² een hemelwaterput van 5000 liter volstaat.

De inhoud hiervan wordt gebruikt voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en buitengebruik.

Verder is er voor de 9 woningen samen nog een groendak van in totaal 121,75 m² aanwezig.

Dit mag aan 50 % ingerekend voor de berekening van de infiltratievoorziening gezien het groendak zelf een buffervolume van 50 l/m² heeft.

Per woning mag er 30 m² in mindering gebracht voor de berekening van de infiltratievoorziening.

In totaal bedraagt te in rekening te brengen oppervlakte 595,01+121,75/2-270=385,885 m².

Er is volgens het hemelwaterformulier een infiltratievolume van 12734,205 liter en een infiltratieoppervlakte van 30,8708 m² nodig. Er wordt in totaal een volume van 24200 liter en een oppervlakte van 97,1 m² voorzien voor wadi 1 en wadi 2 samen.

Hieronder volgt meer detail per bouwzone.

In bouwzone A worden 5 woningen voorzien. De overloop van de hemelwaterputten van lot A verzamelt het water ten noordoosten van de bouwblok, waarna het naar de wadi wordt afgeleid.

Er wordt momenteel voor zone A een wadi (wadi 1) met 14 m³ buffervolume en 47 m² infiltratieoppervlakte voorzien

In bouwzone B worden 4 woningen voorzien. De overloop van de hemelwaterputten van lot B is verbonden met de wadi. Voor zone B wordt een wadi (wadi 2) van 10,2 m³ buffervolume en 50,1 m² infiltratieoppervlakte voorzien.

De berekende totale dakoppervlaktes van zones A en B stemmen niet overeen met de dakoppervlaktes opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze afwijking is het gevolg van het toevoegen van een open carport aan lot 1, 5, 6 en 9. Elke carport heeft een dakoppervlakte

van 15,15 m², wat resulteert in een bijkomende totale oppervlakte van 60,6 m² voor beide zones samen. Daarom wordt er om een afwijking op de oorspronkelijk vastgelegde waarden gevraagd. Op basis van de geactualiseerde dakoppervlaktes geeft het Omgevingsloket aan dat voor zone A minimaal 6,88 m³ buffervolume en 16,68 m² infiltratieoppervlakte moet worden voorzien. Voor zone B bedraagt deze minimale vereiste 5,85 m³ buffervolume en 14,19 m² infiltratieoppervlakte. Er is in totaal een infiltratievolume van 12,73 m³ en een infiltratieoppervlakte van 30,87 m² nodig.

Er wordt momenteel voor zone A een wadi met 14 m³ buffervolume en 47 m² infiltratieoppervlakte voorzien en voor zone B een wadi van 10,2 m³ buffervolume en 50,1 m² infiltratieoppervlakte.

In totaal voor wadi 1 en 2 samen is er een infiltratievolume van 24,2 m³ en een infiltratieoppervlakte van 97,1 m² voorzien.

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

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Het infiltratievolume (24,2 m³) evenals de infiltratieoppervlakte van wadi 1 en 2 samen (97,1 m²) biedt meer dan voldoende marge om te voldoen aan de vereisten van de GSVH2023.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is reeds in de eerder vergunde toestand gescheiden en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit Er wordt geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

In de huidige aanvraag worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Ringvaart om Gent niet veranderen. Er wordt geen negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

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

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 2 februari 2026 onder ref. AD-26-069:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag beoogt de realisatie van een nieuw woonproject gelegen te Leegte – Mariakerksesteenweg Drongen. Het project bestaat in totaal uit 23 loten.

Deze aanvraag betreft:

- Lot 1-5 Bouwzone A: Bestaande uit een cluster van 5 grondgebonden eengezinswoningen met terugtrekkende dakverdieping, parallel gelegen aan de Leegte. De achtertuinen van elke woning grenzen aan het gemeenschappelijke binnengebied.
- Lot 6-9 Bouwzone B: Bestaande uit een cluster van 4 grondgebonden eengezinswoningen met terugtrekkende dakverdieping, parallel gelegen aan de Leegte. De achtertuinen van elke woning grenzen aan het gemeenschappelijke binnengebied.

Om de 9 eengezinswoningen op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Mariakerksesteenweg tot langs de volledige verkaveling.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicogrond bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.*

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van deze 9 eengezinswoningen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag binnen een co-housing project, met een gemeenschappelijk binnengebied.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- * Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- * RWA-Aansluiting van de gebouwen binnen het private stelsel van de site*

** DWA-aansluiting van de gebouwen om de bestaande riolering in de straat*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de bouw van 9 eengezinswoningen met elk een private tuin binnen de verkavelingsaanvraag OMV_2024100861 – meer bepaald blok A & B binnen de verkavelingsaanvraag.

De aanvraag betreft ook de aanleg van terrein, gemeenschappelijke parking en gemeenschappelijke fietsenberging.

De aanvraag voldoet volgens de richtlijnen van de verkavelingsaanvraag. Echter zijn de opmerkingen van toen niet verwerkt in de bouwaanvragen.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Inplantingsplan:

Tgv voorzien van huisaansluitingen is een herstel van de wegenis nodig.

Rioleringsplan

Grootte van de regenwaterputten bedraagt 7 500L per woning.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- * De voorwaarden van de verkavelingsaanvraag blijven van toepassing.*
- * Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- * Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- * Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- * alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- * ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
- * werfverslagen/ proefverslagen,*
- * camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- * As-built plannen*
- * PV van voorlopige oplevering*

3.3. FLUXYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys NV afgeleverd op 2 februari 2026 onder ref. TPW-OL-2026382756:

Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die parallel met de Buitenring-Drongen loopt, meer bepaald langs het naastgelegen fietspad.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 9 grondgebonden ééngezinswoningen op percelen van de verkaveling "Leegte" gelegen langs Leegte en de Mariakerksesteenweg te Gent.

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

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen,

voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV_2024100861 met intern nr. 2024 DR 555/00 van 28 augustus 2025). De aanvraag heeft betrekking op lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, lot 5, lot 6, lot 7, lot 8 en lot 9. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor bebouwing en zone voor tuinen. En lot 22 zone voor privaat gemeenschappelijke groenzone.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Elke woning heeft een hemelwaterput van 7500 liter. Dit is ruimschoots voldoende gezien voor de woningen met een dakoppervlakte kleiner dan 80 m² een hemelwaterput van 5000 liter volstaat. De inhoud hiervan wordt gebruikt voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en buitengebruik.

Zie ook advies van De Vlaamse Waterweg.

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.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem 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.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de achterste zone van de verkaveling. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de

richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

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

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd binnen deze aanvraag. Het percentage collectief groen en onbebouwde ruimte is voor deze verkaveling hoog, wat getuigt van een kwalitatief woonproject.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling () die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De woningen voldoen aan de verkavelingsvoorschriften van de recent vergunde verkaveling met kenmerk OMV_2024100861 (intern nr. 2024 DR 555/00). Deze waarborgen voldoende kwaliteit en verhouden zich naar de hedendaagse comfortnormen. Bijgevolg kan gesteld worden dat de bouw van de woningen ook voldoen aan de goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsaanleg: De openheid en de landschappelijke waarde van het binnengebied wordt bewaard en versterkt in het huidige ontwerp. De landschappelijke elementen zoals de drie bestaande wilgen en de waterloop worden in zijn huidige toestand behouden, net zoals de wilgen populatie die zich aan de zuidelijke en oostelijke perceelsgrens bevindt. Dit private gemeenschappelijke groenzone met parkeerhaven is een meerwaarde voor de toekomstige bewoners van het project.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025054093 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 bouwen van 9 eengezinswoningen aan Acasa Projects nv (O.N.:0833959874) gelegen te Leegte lot 1 t/m 9, 9031 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Fluxys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 2 februari 2026, met kenmerk TPW-OL-2026382756) moeten strikt nageleefd worden.

De Vlaamse waterweg

De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies verleend door de Vlaamse Waterweg op 3 februari 2026 met kenmerk omv-2025054093 moeten strikt worden nageleefd.

Farys

De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies verleend door de Farys op 2 februari 2026 met kenmerk AD-26-06924 moeten strikt worden nageleefd.

Ingebruikname woningen

De woningen mogen pas in gebruik worden genomen zodra de omliggende wegen inclusief het rioleringsstelsel en de parkeerhaven volledig afgewerkt is en functioneert.

Per woning:

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op

www.farys.be/nl/rioolaansluiting .

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Openbaar domein:

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande 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.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden

geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar

gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2026_CBS_01795 - OMV_2025054093 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 9 eengezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Leegte, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025054093

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_FIETSENBERGING_S_N_500-01_SNEDE A.pdf	lhe6sxR2VqG74TEbqau5NQ==
BA_BLOK B_S_N_500-01_SNEDE A.pdf	A7tHiA+7ioDrrDcmquOjXQ==
BA_BLOK A_S_N_500-01_SNEDE A.pdf	2nZfxR8i35bAZ2QnBsquUgg==
BA_BLOK B_G_N_400-03_RECHTERGEVEL.pdf	+2+CqDJx6yJm+dbxom1m7w==
BA_FIETSENBERGING_G_N_400-03_ACHTERGEVEL.pdf	DQG9b8UhYGn77Iy1UDopHQ==
BA_BLOK B_G_N_400-01_VOORGEVEL.pdf	n7s/HVxS0nugVH9CFfVIlw==
BA_BLOK A_G_N_400-04_LINKERGEVEL.pdf	kKtPJJ9XjgqLCKY2XHLhyw==
BA_FIETSENBERGING_G_N_400-02_RECHTERGEVEL.pdf	wkFLDgMGyRORhYnx+0HSUA==
BA_BLOK A_G_N_400-02_ACHTERGEVEL.pdf	Vo62IY4IZ1S13rGnGcp6Xg==
BA_BLOK A_G_N_400-03_RECHTERGEVEL.pdf	cdkWdh3RfSI61pvGjcYOYA==
BA_BLOK A_G_N_400-01_VOORGEVEL.pdf	JvG63s+bsBi1NV8PznqmrQ==
BA_FIETSENBERGING_G_N_400-01_VOORGEVEL.pdf	vondWsV5fg8Q93AD97nOTA==
BA_BLOK B_G_N_400-02_ACHTERGEVEL.pdf	blra/9sTeITk0KobSZ1Btg==
BA_BLOK B_G_N_400-04_LINKERGEVEL.pdf	Q5rEtq8Q4ck5d2F9qedIZw==

BA_FIETSENBERGING_G_N_400-04_LINKERGEVEL.pdf	EKu4dQHdoCqWt7Dfq/sbZg==
BA_BLOK A_L_N_000-01_LEGENDE.pdf	8OL9oXBzUn71HLu0KPplaw==
BA_BLOK B_L_N_000-01_LEGENDE.pdf	zX2PQEnCIUh632P70fdxww==
BA_SITE BLOK A-B_L_N_000-01_LEGENDE.pdf	kCJfXYFLgChvqgYuBznLHQ==
BA_FIETSENBERGING_L_N_000-01_LEGENDE.pdf	fAV6T7mUaEW573XNhUGWPQ==
BA_BLOK B_P_N_300-01_N+1.pdf	NjfLoxKOx38pN8+CLoUDSQ==
BA_BLOK A_P_N_300-99_N-1.pdf	NW/+Fg8yPBk8aQzbJ2aedQ==
BA_BLOK B_P_N_300-99_N-1.pdf	A3NF5GyYgCMqcvDAypImWw==
BA_BLOK A_P_N_300-03_DAKENPLAN.pdf	Gxjc/5FxNNztCO8GITb2DQ==
BA_BLOK B_P_N_300-03_DAKENPLAN.pdf	eiHdEN1u1C6dmBiTz4HXug==
BA_BLOK B_P_N_300-00_N+0.pdf	EFn9h95bAsgtgWXvlf3RKg==
BA_BLOK A_P_N_300-02_N+2.pdf	Xvwmelyyya/PBJSf1U5ptA==
BA_FIETSENBERGING_P_N_300-01_N+0.pdf	kyvmLWBmkgDK9mO3JYqYwA==
BA_BLOK A_P_N_300-00_N+0.pdf	5J2HGl+ggzlaBM2Z0xFRnA==
BA_BLOK B_P_N_300-02_N+2.pdf	pG9hTkB4c5mqQxyZpfQZmw==
BA_SITE_P_N_300-99_MASTER RIOLERINGSPLAN.pdf	fn7wBiBWnrugzBq2b7/Dsw==
BA_BLOK A_P_N_300-01_N+1.pdf	VTnBnaFK88Xlspgw+G8DSA==
BA_SITE BLOK A-B_I_N_100-02_HEMELWATERPLAN.pdf	PaD38vPzFmfCGpOMGd4dHw==

BA_SITE BLOK A-B_I_N_100-01_INPLANTINGSPLAN NT.pdf	FAYVFozGzC5h3r+H7MVHow==
BA_SITE BLOK A-B_I_B_109-01_INPLANTINGSPLAN BT.pdf	C/jlFiuQggfHj7X3hhEURg==
BA_SITE BLOK A-B_I_N_100-01_INPLANTINGSPLAN NT_LANDSCHAPONTWERP.pdf	DDpQey6WSrstOKdJcFXc0A==
BA_SITE BLOK A-B_T_B_209-05_TERREINSNEDE BT 5.pdf	ghxw3Mao2aqUhqZI5q+7KA==
BA_SITE BLOK A-B_T_N_200-05_TERREINSNEDE NT 5.pdf	nrK1xD+xfR3lSKVeRS6ukw==
BA_SITE BLOK A-B_T_N_200-01_TERREINSNEDE NT 1.pdf	viBAIrUsCszlAEzWTAodTg==
BA_SITE BLOK A-B_T_B_209-04_TERREINSNEDE BT 4.pdf	4wFoerD2DegAapMG3sssYA==
BA_SITE BLOK A-B_T_N_200-02_TERREINSNEDE NT 2.pdf	PeOfIwm+USnIl8z9vCpfnQ==
BA_SITE BLOK A-B_T_B_209-03_TERREINSNEDE BT 3.pdf	hxmm4By7KXFbXWAV8GUr/g==
BA_SITE BLOK A-B_T_N_200-03_TERREINSNEDE NT 3.pdf	/JlhW89gK/bzmu6lM3VO5A==
BA_SITE BLOK A-B_T_N_200-04_TERREINSNEDE NT 4.pdf	KUiEquvRBQwhRuipYjJ7SA==
BA_SITE BLOK A-B_T_B_209-01_TERREINSNEDE BT 1.pdf	fy7ScLIlhjkU1cupyDTKg==
BA_SITE BLOK A-B_T_N_200-06_TERREINSNEDE NT 6.pdf	ynOyPDI8wMORjFaWa30oXA==
BA_SITE BLOK A-B_T_B_209-02_TERREINSNEDE BT 2.pdf	smtXi59kX/wTb/rq7bsl7A==