



2026_CBS_05396 OMV_2025155121 R - omgevingsaanvraag voor het herverdelen van lot B in 8 kavels bestemd voor gesloten- en halfopen bebouwing, omgevingsaanleg, het rooien van bomen en slopen van gebouwen - met openbaar onderzoek - Elshout, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Pyloon BV met als contactadres Sasstraat 5, 8870 Izegem heeft een aanvraag (OMV_2025155121) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

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

- Onderwerp: het herverdelen van lot B in 8 kavels bestemd voor gesloten- en halfopen bebouwing, omgevingsaanleg, het rooien van bomen en slopen van gebouwen
- Adres: Elshout 25A, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nrs. 302B, 303C, 305D, 311G en 311F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 januari 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juni 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs een doodlopende aftakking van de straat Elshout (die eveneens de naam 'Elshout' draagt) in Drongen. Het projectgebied bevindt zich binnen een bescheiden wooncluster van vrijstaande eengezinswoningen in de nabijheid van de spoorlijn. De directe omgeving rond deze woonzone wordt voornamelijk gekenmerkt door landbouw.

Bestaande toestand

De aanvraag betreft de **wijziging van een bestaande verkaveling**, die bestaat uit twee loten. Deze loten situeren zich tussen de doodlopende aftakking van de straat Elshout (aan de voorzijde) en de Hollisstraat (aan de achterzijde).

De bestaande verkaveling omvat het volgende:

- **Lot A** is gelegen aan de straatzijde en heeft een oppervlakte van 2.427 m². Volgens de verkavelingsvoorschriften is dit lot bestemd voor woningbouw. De woning werd inmiddels gerealiseerd.
- **Lot B** bevindt zich in tweede bouworde en heeft een oppervlakte van 5.554 m². Dit lot is via een 5 meter brede toegangsstrook verbonden met de openbare weg en wordt ontsloten via de doodlopende aftakking van de straat Elshout. Volgens de verkavelingsvoorschriften kan op dit lot een bedrijfsgebouw worden opgericht.

De aanvraag beoogt de opsplitsing van lot B in acht kavels bestemd voor gesloten en halfopen bebouwing.

In de **huidige toestand** bevindt zich centraal op lot B een bedrijfsgebouw met een 'noodwoning'. Aan de voorzijde van het gebouw is een ruime verhardingszone aanwezig.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een talud dat aansluit op de hoger gelegen Hollisstraat. Langs en op dit het talud groeit een houtkant.

Project

Voor het bouwrijp maken van de verkaveling wordt het bestaande bedrijfsgebouw volledig gesloopt, inclusief alle bijhorende constructies. Het gaat om een totaal volume van ca. 3.477 m³ en een bebouwde oppervlakte van ongeveer 562 m². Daarnaast wordt ook de aanwezige terreinverharding (ongeveer 1.457 m²) verwijderd. In dit kader wordt eveneens een den met een stamomtrek van 90 cm gerood.

De verkaveling omvat acht bouwkavels, georganiseerd in twee rijen van telkens 4 percelen (4 links en 4 rechts). Tussen deze rijen wordt een collectieve buitenruimte ingericht, met onder meer plaats voor een gemeenschappelijke fietsenberging. Centraal in deze groene zone komt een ruime infiltratiekom, aangelegd door het terrein over een oppervlakte van ca. 394 m² tot maximaal 50 cm af te graven. Rond deze infiltratievoorziening wordt een circulatieruimte aangelegd met private wegenis.

De ontsluiting van het project blijft behouden via de bestaande, 5 m brede toegangsweg die aansluit op Elshout.

Aan de zuidelijke zijde van het project wordt een parkeerpocket voorzien. Aan de noordelijke zijde is een zone aangeduid voor een fietsstalling (ca. 60 m²), waarvoor geen specifieke voorschriften zijn vastgelegd. Deze fietsstalling maakt geen deel uit van het ontwerp van de collectieve ruimte; er is enkel een bouwzone voor voorzien.

Enkel de woningen in de rechter rij en de halfopen woning het dichtst bij de straat zijn rechtstreeks met de wagen bereikbaar tot aan de voordeur. De 2 halfopen woningen het dichtst bij de straat beschikken over een zone voor een carport naast de bouwzone. Voor de overige drie woningen in de rechter rij is een inpandige garage met oprit voorzien. Voor de drie resterende woningen in de linker rij wordt parkeren op afstand toegepast: hiervoor worden 7 parkeerplaatsen ingericht in de centrale collectieve zone, die aan de voorzijde autovrij blijft.

De oppervlaktes van de percelen variëren van 274 m² tot 806 m². De aaneensluitende bouwzones laten de oprichting toe van twee rijen van telkens vier geschakelde woningen. Achter elke woning bevindt zich een private tuinzone. Daarnaast beschikt elke woning ook over een voortuin. De vier eindwoningen krijgen een halfopen karakter en hebben bovendien een zijtuin.

De bouwzones zijn ongeveer 7,25 tot 7,5 m breed en 12 m diep. Volgens de voorschriften mogen de woningen bestaan uit maximaal twee bovengrondse bouwlagen, afgewerkt met een hellend of plat dak, aangevuld met maximaal 1 ondergrondse bouwlaag.

De hoofdfunctie is wonen. Nevenfuncties, complementair aan wonen, zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 40% van de vloeroppervlakte (met uitzondering van handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/02/1993 werd een weigering afgeleverd voor bouwen bedrijfsgebouw met woonst. (1992/10155)
- Op 04/05/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bedrijfsgebouw. (1993/10035)

Verkavelingen

- Op 20/10/1992 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 2 percelen bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen (1992 DR 344/00)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 13 april 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend, waarbij de onder meer de volgende elementen werden gewijzigd:

- Op het verkavelingsplan werd een overdruk toegevoegd met een erfdienstbaarheid van exploitatie/doorgang ten behoeve van de ondergrondse nutsleidingen.

- Er werd een tiende lot toegevoegd met een oppervlakte van 26 m². De gebruikte kleur stemt niet overeen met een specifieke zonering waarvoor voorschriften zijn vastgelegd. In de algemene stedenbouwkundige voorschriften wordt wel verwezen naar dit lot 10, dat behoort tot de interne wegenis en de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen.
- De hydraulische nota werd aangevuld.
- De grondplannen met betrekking tot de wegenis en riolering werden aangepast. Hierbij werden onder meer de verschillende controleputten en een gedeelde IBA op het gemeenschappelijk deel toegevoegd, evenals een overdruk van de erfdienstbaarheid voor exploitatie en doorgang ten behoeve van de ondergrondse nutsleidingen.
- Een detailplan van de sloop (met twee gevelaanzichten) werd toegevoegd.
- Een brandweerplan werd toegevoegd.

Op 16 april 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Brandweerzone Centrum

Advies op PIV 2:

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 22 januari 2026 onder ref. 076424-002/CDB/2026: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Besluit: ONGUNSTIG,

Bijzondere aandachtspunten:

De simulaties op het kruispunt dienen circulatieproof in getekend te worden. Deze ontsluitingsweg moet een openbaar karakter hebben en voorzien zijn van een officiële straatnaam die duidelijk zichtbaar aangeduid moet worden.

Advies op PIV 3:

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 11 mei 2026 onder ref. 076424-004/JD/2026: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Besluit: ONGUNSTIG

Opmerkingen:

-De brandweerweg moet op minimaal 1 meter van de perceelsgrens worden voorzien om een vlotte en veilige opstelling van de brandweer te garanderen.

-Op basis van nieuwe informatie dienen wij dit dossier negatief te adviseren. Aangezien de verharding die noodzakelijk is aan de gracht om de vereiste draaistralen mogelijk te maken, zich situeert op privaat domein, dient er hiervoor een akkoordverklaring voor opgemaakt te worden. Dit dient zeker ook vermeld te worden bij uw dossier.

Noot van de omgevingsambtenaar: Omdat het project niet voldoet aan de minimale vereisten met betrekking tot brandveiligheid, en deze tekortkomingen niet kunnen worden verholpen via bijzondere voorwaarden, komt het project niet in aanmerking voor een vergunning.

Farys

Advies op PIV 2:

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 20 februari 2026 onder ref. VK-26-070: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Advies op PIV 3:

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 16 mei 2026 onder ref. VK-26-070-2^{de} advies: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het herverdelen van lot B in 8 kavels bestemd voor gesloten- en halfopen bebouwing, omgevingsaanleg, het rooien van bomen en slopen van gebouwen.

De te realiseren bouwkavels zijn bestemd voor 8 eengezinswoningen. De verkaveling bestaat uit 4 halfopen bebouwingen en 4 gesloten bebouwingen.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Om de 8 woningen op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk op openbaar domein:

Aanpassing door verzwarend van het bestaand drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in Elshout of uitbreiding van ons drinkwaterdistributienet via de Holisstraat.

Aangezien de site voor 8 eengezinswoningen als private woonerf met private wegenis en met vrije toegang van niet-bewoners aanschouwd wordt zijn de voorwaarden van een wooncomplex met openbaar karakter van toepassing.

Het drinkwaterdistributienetwerk wordt door Farys tot aan de woongelegenheden aangelegd.

De aanvrager richt een schriftelijke aanvraag aan Farys voor enerzijds de opmaak van een ontwerpplan van het waterdistributienetwerk in het wooncomplex en in het bestaand openbaar domein en anderzijds voor de opmaak van een bijhorende raming/offerte via het webformulier <http://www.farys.be/drinkwateraftakking-wooncomplex>.

Vooraleer Farys de leiding zal aanleggen, dient een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaarheid in het voordeel van Farys gevestigd te worden en dit voor de aanleg, het latere onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van de leiding, zomede voor het verrichten van alle handelingen en werken nodig voor de controle en goede werking ervan, samen met een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaarheid van toegang en doorgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel van Farys of haar rechtsopvolgers, alsook voor de door Farys of haar rechtsopvolgers aangestelde partijen met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.

Voormelde erfdiensbaarheden dienen te worden gevestigd bij notariële akte. Vooraleer deze akte kan worden verleden, dient de ligging van de strook grond te belasten met voormelde erfdiensbaarheden en de breedte ervan in onderling overleg tussen de aanvrager en Farys te worden vastgesteld en vervolgens te worden aangeduid op een erfdiensbaarheidsplan opgemaakt door een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager. Dit plan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys (mailadres netinfrastructuur.gent@farys.be).

Na goedkeuring van het plan door Farys, dient de aanvrager een notaris aan te stellen. De notaris dient vervolgens de juridische dienst van Farys (juridische.dienst@farys.be) te contacteren om de op dat moment geldende voorwaarden verbonden aan de erfdiensbaarheid te bekomen.

In de akte dient onder andere te worden opgenomen dat:

- de toegang en doorgang tot de strook permanent en zonder de minste hinder mogelijk moet zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk en veilig;
- binnen voormelde zone van erfdiensbaarheden niet mag overgegaan worden tot:
 - * het oprichten van gebouwen of (overhangende) constructies.
 - * het wijzigen van het maaiveldniveau.
 - * het opstapelen van goederen of materiaal
 - * het heien van palen of piketten in de grond die de aanwezige infrastructuur kunnen beschadigen,
 - * het rijden over de aanwezige infrastructuur met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafstuigen,
 - * het planten van bomen of diepwortelende struiken (worteldiepte van meer dan 60 cm).
 - * het aanleggen van geleidingen, met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen en mits akkoord van Farys.
 - * uitgravingen dewelke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de infrastructuur van Farys zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen.
- de bedekking boven voormelde erfdiensbaarheidszone met normale mechanische handwerktuigen moet kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.

- alle toestellen, brandkranen en/of merktekens steeds zichtbaar, bereikbaar en in stand dienen gehouden te worden.

Het ontwerp van de akte dient steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys.
Na het verlijden van de akte dient een afschrift te worden overgemaakt aan de juridische dienst van Farys op voormeld mailadres.

Alle kosten zoals onder andere (niet limitatief): de kosten van de eventuele onderhandse overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, afschrift akte,... evenals de kosten van de opmeting door een beëdigd landmeter vallen ten laste van de aanvrager.

De aanvrager staat in voor de coördinatie en het overleg tussen de diverse nutsmaatschappijen voor het gebruik maken van de erfdienstbaarheidszone voor de aanleg van de nutsleidingen.

De aanvrager richt voor de realisatie van de aftakking en de watermeters een schriftelijke aanvraag aan Farys via de website <http://www.farys.be/nieuwe-drinkwateraftakking>

Opmerking:

Op het verkavelingsontwerp staat een zone van erfdienstbaarheid ingetekend. Gelieve zoals bovenstaand gevraagd dit plan door te sturen naar netinfrastructuur.gent@farys.be ter goedkeuring en een aanvraag te doen tot ontwerpplan met bijhorende raming/offerte.

Riolering

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van privaat binnengebied

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

Collectief te optimaliseren gebied:

- Het afvalwater dient voorafgaandelijke lozing via een IBA gezuiverd te worden. Per woongelegenheden dient een IBA op privaat terrein te worden voorzien.
- Bijkomend moet voorzien worden dat indien in de straat en riolering wordt aangelegd deze verkaveling in de toekomst kan worden aangesloten op deze riolering. Hiertoe dient een DWA-leiding te worden voorzien tot aan de straat die voorlopig afgedicht wordt.
- Bij de aanleg van de riolering in de straat zullen de IBA's moeten worden kortgesloten. Hiervoor dienen de nodige voorzieningen nu reeds voorzien te worden dat dit op een eenvoudige aanpassing mogelijk is
- De IBA mag blijven zitten, maar mag niet meer functioneren als een zuiveringsinstallatie

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:

- aansluiting per lot in de verkaveling
- andere: naast voorzien van een IBA per lot dient men ook te voorzien dat als er een afvalwaterleiding in de straat komt, dat het afvalwater van de private verkaveling kan worden aangesloten op deze riolering. De IBA's moeten dan kortgesloten worden. De IBA's moeten dus bereikbaar zijn,

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOLAANSLUITING 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:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- 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/riolaansluiting (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:

De aanvraag betreft het verkavelingen van 8 bouwkavels en 1 gemeenschappelijk binnengebied en toegangsweg

De kavels zijn bestemd voor 8 ééngezinswoningen waarvan 4 halfopen bebouwingen en 4 gesloten bebouwingen.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Algemeen:

Gelieve een duidelijke referentie te maken tussen aanduiding profielen op grondplan en typedwarsprofielen bv aanduiding P1 versus tekst "profiel Karrespoor in klinkers"

Plan met wegenisontwerp:

Er zijn onvoldoende hoogtepeilen inzake wegenisontwerp vermeld op de plannen.

Het is onduidelijk hoe de inplanting op de private percelen zal zijn – komt hier ook nog verharding?

Toegangspad: karrespoor in klinkers met helling van meer dan 1%

Profielpad in klinkers: waar wordt dit toegepast en naar waar is de afstroom gezien meer dan 1%

Profielpad in klinkers met grindgazon: waar wordt dit toegepast en naar waar is de afstroom gezien meer dan 1%

Profielpad in klinkers met grindgazon "2": waar wordt dit toegepast en naar waar is de afstroom gezien meer dan 1%

Rioleringsplan:

Een afwateringsplan (aanduiding afstroom water van elke verharding – ook waterdoorlatende verharding) ontbreekt in dossier

Op grondplan ontbreken de pijlen met afwateringsafrichting

Aanduiding locatie uitgevoerde proeven ontbreekt op plan

Volgende gegevens ontbreken voor het DWA-stelsel op rioleringsgrondplan:

- *afmeting leiding*
- *helling in mm/m*
- *stromingszin*

Naar aanleiding van nieuwe PIV3 wordt een gemeenschappelijke IBA voorzien voor alle woningen. Dit is niet gevraagd door Farys.

Volgende gegevens ontbreken voor het RWA-stelsel op rioleringsplan:

- *afmeting leiding*
- *helling in mm/m*
- *stromingszin*

Op het rioleringsontwerp van de RWA-afvoer werden de specifieke structuren niet aangeduid: hoe zit men de put RWA4? Op rioleringsplan staat "put" vermeld, volgens detailplan blijkt dit een slikker te zijn.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- *maaiveldpeilen*
- *bodempeil*
- *lengte van de wadi op bodemniveau*
- *breedte van de wadi op bodemniveau*
- *lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- *breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau*

HYDRAULISCHE EVALUATIE

RWA-stelsel

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijks grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Er is 1 meting uitgevoerd op moment van de infiltratieproeven. Dit was in augustus 2025.

Deze meting is niet representatief inzake grondwaterpeilmeting

Gezien de voorgestelde diepte van -0.50 m tov omliggende maaiveldpeil kan dossier verder beoordeeld worden

Infiltratie:

De uitgevoerde infiltratiemethoden zijn niet conform de richtlijnen:

- Het is onduidelijk hoelang er voorverzadiging is uitgevoerd

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet ter hoogte van de toekomstige infiltratiezones uitgevoerd:

- er zijn 3 proeven uitgevoerd op 3 verschillende locaties. Dit heeft invloed op keuze veiligheidsfactor bij sirio-berekening

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet op de juiste infiltratiedieptes uitgevoerd.

- Het is onduidelijk op welke diepte de proef is uitgevoerd

Er wordt een collectieve infiltratievoorziening voorzien de aangesloten dakoppervlakte zijn als volgt bepaald

- Voor 1 eengezinswoning per kavel: $80\text{m}^2/\text{kavel}$
- Werkelijke dakoppervlakte
- Aftrek 30^2 per regenwaterput

Ook alle waterdoorlatende verhardingen worden meegeteld volgens de nota

Waarom tekst lozingsvoorwaarden opnemen in de nota als dit niet van toepassing is?

Er wordt gerekend met waarde 0.162 ha verhard waardoor noodzakelijk volume 53.46 m^3

correct is, echter door foutieve tekst vermelding 0.16 ha, geeft dit een vertekend beeld

Door de ontbrekende maten van de wadi op plan is het onmogelijk voorzien volume en voorzien infiltratieoppervlakte te bepalen

Voor de berekening van volume van wadi wordt ook rekening gehouden met overstort van een centrale voorziene IBA. Hierdoor wordt volume van de wadi verhoogd tot 58.86 m^3 .

Volgens de nota wordt een volume van 60.08 m^3 en infiltratieoppervlakte van 244.61 m^2 voorzien. Wat voldoet om te voldoen aan de GSVH 2023

Lange termijn berekening

Er is geen langetermijn berekening (sirio) toegevoegd aan dossier. Het is niet mogelijk te beoordelen of dossier voldoet aan geen overstort bij T100 zoals wordt opgelegd door de Stad Gent

DWA-stelsel

Opmerking op dossier: gezien er nog geen riolering ligt in de straat kan het voorziene stelsel niet aansluiten op openbare riolering

In vorig advies is gesteld dat "In huidige fase dient elke woning te worden voorzien van een IBA". Waarom is dit gewijzigd bij gewijzigde PIV3.

Vorgestelde DWA-stelsel met 1 gemeenschappelijke IBA voor alle woningen is niet aanvaardbaar.

Na aanleg van riolering in de straat, moeten de woningen aansluiten op de private gemeenschappelijke riolering en de afzonderlijke IBA worden kortgesloten.

BESLUIT ADVIES RIOLERING"

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- *De aanvrager dient aan te tonen dat dossier voldoet aan hemelwaterneutraal voor de Stad Gent. Hiertoe dient een sirio-berekening te worden opgemaakt waarbij men aantoont dat er geen overstort is voor infiltratievoorziening bij T100. Deze voorwaarde is niet aangepast bij PIV3 en blijft dus van toepassing*
- *Het afvalwater dient voorafgaandelijke lozing via een IBA gezuiverd te worden. Per woongelegenheden dient een IBA op privaat terrein te worden voorzien. Deze voorwaarde blijft behouden. Het voorzien van 1 gemeenschappelijke IBA zoals nu voorzien op de plannen en nota wordt NIET weerhouden.*
- *Bijkomend moet voorzien worden dat indien in de straat en riolering wordt aangelegd deze verkaveling in de toekomst kan worden aangesloten op deze riolering. Hiertoe dient een DWA-leiding te worden voorzien tot aan de straat die voorlopig afgedicht wordt dmv inseptieput. Dit is niet opgenomen in dossier en blijft van toepassing. Het technisch dossier dient hieraan worden aangepast*
- *Bij de aanleg van de riolering in de straat zullen de IBA's moeten worden kortgesloten. Hiervoor dienen de nodige voorzieningen nu reeds voorzien te worden dat dit op een eenvoudige aanpassing mogelijk is*
- *De IBA mag blijven zitten, maar mag niet meer functioneren als een zuiveringsinstallatie*
- *De voorgestelde wijziging aan private DWA-stelsel zoals nu op de plannen wordt niet aanvaard door Farys. Elke woning dient te worden voorzien van één afzonderlijke IBA.*
- *Farys wenst advies te geven op de afzonderlijke bouwaanvragen van de woningen binnen de private ontwikkeling*

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- *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-buultplannen*
- *PV van voorlopige oplevering*

- *Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoende kunnen de werken niet aanvaard worden.*

Fluvius

Advies op PIV 2:

Geen tijdig advies van Fluvius. De adviesvraag is verstuurd op 16 januari 2026. Op 12 maart 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Advies op PIV 3:

Gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 22 april 2026 onder ref. 5000127366: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Firma Pyloon werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Als bijlage is een offerte toegevoegd op het Omgevingsloket).

Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 16 januari 2026: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com*
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 20 januari 2026 onder ref. 25223522: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Netuitbreiding nodig

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken. Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Infrabel

Voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel afgeleverd op 19 januari 2026: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Infrabel heeft geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag van Pyloon BV voor het bijstellen van een bestaande verkaveling voor het oprichten van 8 eengezinswoningen met bijhorende omgevingsaanleg in Elshout 25A, 9031 Drongen.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met landelijk karakter volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het optrekken van eengezinswoningen is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan. De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zal worden beoordeeld bij de omgevingstoets (zie verder in dit verslag).

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling (referentie nr. 1992 DR 344/00), die voorwaardelijk werd goedgekeurd op 20 oktober 1992.

De bestaande verkaveling bestaat uit twee loten:

- **Lot A** bevindt zich langs de straatzijde en heeft een oppervlakte van 2.427 m². Volgens de geldende verkavelingsvoorschriften is dit lot bestemd voor de oprichting van een woning. Deze woning werd inmiddels gerealiseerd.
- **Lot B** is gelegen in tweede bouworde, heeft een oppervlakte van 5.554 m² en is via een 5 meter brede toegangstrook verbonden met de openbare weg. Op dit lot kan een bedrijfsgebouw worden opgetrokken. In de huidige toestand is hier een bedrijfsgebouw met een 'noodwoning' aanwezig.

De aanvraag beoogt een wijziging van deze verkaveling, waarbij **lot B** wordt opgedeeld in acht nieuwe bouwkavels voor de realisatie van eengezinswoningen, aangevuld met 2 loten voor de gemeenschappelijke delen.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement. Het wijkt af op de volgende punten:

Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen

Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing:

De voorschriften bepalen dat maximaal één derde van de voortuinstrook mag worden verhard. Voor de woningen aan de linkerzijde leidt deze bepaling echter tot een verhardingsgraad die hoger is dan functioneel noodzakelijk, aangezien hier in principe enkel een pad naar de voordeur nodig is.

Vooraan kan enkel de strikt noodzakelijke, functionele verharding worden toegestaan. Daarnaast ontbreekt momenteel een regeling inzake de maximaal toegelaten verharding in de zij- en achtertuinen. Om een overmatige verharding van de tuinzones te vermijden, dient hiervoor alsnog een duidelijke beperking in de voorschriften te worden opgenomen. Met het oog op het behoud van voldoende ruime en groene tuinen, moet de totale verhardingsoppervlakte verder worden begrensd. Concreet wordt voorgesteld om per woning maximaal één terras toe te laten met een oppervlakte van 24 m², eventueel aangevuld met een beperkt tuinpad. Op die manier blijft een voldoende grote onverharde en groen ingerichte tuinzone gegarandeerd.

Voor zover dit bij een verkavelingsaanvraag kan worden beoordeeld, is het ontwerp verder in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement. Er werden geen bijkomende strijdigheden vastgesteld. Bij de latere aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van de constructies zal opnieuw een volledige toetsing aan het Algemeen Bouwreglement plaatsvinden. Elke afzonderlijke vergunningaanvraag moet hier blijvend aan voldoen.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

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 2 bescheiden woningen (20% van 8, 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 1056/695) + 20% = € 91.165 per bescheiden woning (geïndexeerd maand jaar).

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

Er zijn 3 loten met een oppervlakte van ongeveer 292 m², waardoor deze 3 loten vallen binnen de decretaal opgelegde dichtheid voor bescheiden wonen. De voorschriften moeten voor 2 van deze loten bijkomend vastleggen dat het bouwvolume tot 550 m³ beperkt moet worden. De idee hierachter is dat het om betaalbare kavels moet gaan.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. 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 momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem Droogte

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

Nieuwe verharding

De verhardingen in de centrale, collectieve zone wateren af naar de groenzone rond de infiltratiekom in het centrale deel van het projectgebied. Deze verhardingen kunnen rechtstreeks afwateren op een onverharde zone op eigen terrein. Hierdoor vallen ze buiten het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening. De hoeveelheid verharding binnen het collectieve gebied blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor een functionele en veilige ontsluiting.

De voorgestelde voorschriften met betrekking tot verharding op de nieuwe bouwkevels werden besproken bij de toetsing aan artikel 3.2 uit het Algemeen Bouwreglement (zie eerder).

Nieuwe bebouwing

De aanvraag betreft de verkaveling van 8 bouwkevels en een gemeenschappelijk binnengebied met toegangsweg, na de sloop van een bestaand gebouw. Op de kevels worden 8 eengezinswoningen voorzien, waarvan 4 halfopen en 4 gesloten bebouwingen. Door de realisatie van deze woningen en de aanleg van bijkomende verhardingen gaat lokaal infiltratiecapaciteit verloren.

De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bouwzones bedraagt ongeveer 736 m². Daarnaast laat de verkaveling bij iedere woning nog een uitkraging toe van maximaal 75 cm buiten de bouwzone. Dit zorgt voor een bijkomende dakoppervlakte van maximaal 127,4 m², wat de totale maximale dakoppervlakte van de woningen brengt op ca. 863,4 m².

Er wordt gekozen voor de aanleg van een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening voor de afwatering van het hemelwater dat op de daken van de woningen valt: een infiltratiekom van ca. 33 cm diep en ongeveer 240 m² oppervlakte. De overloop van de hemelwaterputten van de woningen kan hierop worden aangesloten. Er worden reeds verschillende aansluitpunten per woning voorzien.

Alle woningen zullen verplicht moeten worden aangesloten op een voldoende ruime hemelwaterput met hergebruik van het opgevangen water. Na toepassing van de vermindering van 30 l/m² voor hergebruik, blijft een te beschouwen oppervlakte van ongeveer 623,4 m² over voor de dimensionering van de collectieve infiltratievoorziening.

Op basis hiervan bedraagt:

- de minimaal benodigde infiltratieoppervlakte: ca. 49,9 m²
- het minimaal vereiste infiltratievolume: ca. 20. 572 liter

De voorziene infiltratiekom voldoet ruimschoots aan deze minima en biedt zelfs nog voldoende capaciteit om ook de fietsenberging op aan te sluiten. Voor deze fietsenberging is momenteel nog geen afvoeraansluiting voorzien op de collectieve infiltratievoorziening.

Gezien de ruime capaciteit van de infiltratiekom is een aansluiting op de gracht langs de Elshout niet nodig voor de afvoer van hemelwater. Het hemelwater kan volledig lokaal infiltreren binnen het projectgebied.

Opmerkingen

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 geen betekenisvolle impact op de structuurkwaliteit of de ruimte voor waterlopen. Het bevindt zich niet in de directe nabijheid van een waterloop. Aan de achterzijde van het projectgebied en aan de overzijde van de straat Elshout is wel een kleine grachten aanwezig, maar de ruimte voor deze grachten wordt niet door het project beïnvloed.

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Het projectgebied is niet opgenomen op de Biologische Waarderingskaart (versie 2). Het terrein ligt niet binnen een habitatrictlijngebied of een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde habitatrictlijngebied bevindt zich op ongeveer 2,3 km van het project, terwijl het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en natuurverwevingsgebied op ongeveer 1,5 km zijn gelegen. De beperkte stikstofuitstoot die door het project wordt gegenereerd, veroorzaakt geen betekenisvolle negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden.

De aanvraag omvat onder meer het rooien van twee bomen: een den met een stamomtrek van 90 cm en een meerstammige spar met een stamomtrek kleiner dan 15 cm. Deze bomen worden verwijderd in functie van de geplande sloopwerken. De realisatie van de verkaveling leidt bovendien tot bijkomende verkeersbewegingen, zowel tijdens de werken als tijdens de latere bewoning, wat een beperkte toename van de stikstofuitstoot met zich meebrengt. Om een achteruitgang van de boomkruinbedekking te vermijden, dienen de te rooien bomen volledig te worden gecompenseerd door het aanplanten van een gelijk aantal nieuwe hoogstammige bomen. Het rooien kan enkel gunstig worden geadviseerd op voorwaarde dat minstens twee hoogstammige bomen (HS 10/12) worden aangeplant, op minimaal 2 m afstand van de perceelsgrenzen. Deze aanplant moet plaatsvinden tijdens het eerstvolgende plantseizoen na het afleveren van een omgevingsvergunning.

In de straat is momenteel nog geen riolering aanwezig die aangesloten is op een rioolwaterzuiveringsinstallatie. De zuivering van het afvalwater (DWA) van de entiteiten moet daarom op eigen terrein worden voorzien. De installatie van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) is verplicht.

Er wordt ook een gebouw gesloopt. In bestaande, oudere gebouwen kunnen beschermde soorten leven. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop nagaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Conclusie: mits naleving van bovenstaande voorwaarden doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 januari 2026 tot en met 21 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 8 bezwaarschriften ingediend. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 22 april 2026 tot en met 21 mei 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden opnieuw 8 bezwaarschriften ingediend, dezelfde bezwaren als tijdens het eerste openbaar onderzoek.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Verkeersveiligheid en geschiktheid van de wegen

- De bestaande straat (Elshout) en de private toegangsweg zijn te smal en doodlopend, waardoor twee wagens elkaar moeilijk kunnen kruisen.
- Er zijn nu al problemen met beschadiging van bermen en asfalt. Extra verkeer zou dit verergeren.
- De straat wordt intensief gebruikt door spelende kinderen uit de buurt en ligt op de route van een toekomstige fietssnelweg (F6), waardoor meer verkeer onveilige situaties kan creëren.
- De nieuwe private weg is volgens de bezwaarmakers niet geschikt voor zwaar vervoer, wat risico geeft op verzakkingen en schade (scheuren/barsten) aan aanpalende woningen.
- De nieuwe wegenis voldoet niet aan de eisen van de brandweer.

2. Onvoldoende parkeergelegenheid

- De voorziene 1,5 parkeerplaats per woning is onvoldoende, zeker in een gebied dat slecht bereikbaar is met openbaar vervoer.
- Er is niet voorzien in extra parkeerplaatsen voor fietsen, motoren of bezoekers.
- Parkeren op straat is niet mogelijk.

3. Aantasting van woonkwaliteit en ruimtelijke inpassing

- De voorziene bebouwing (twee blokken van vier aaneengesloten woningen) past niet in het bestaande straatbeeld, dat volledig bestaat uit open bebouwing op ruime percelen.
- De densiteit en schaal van het project tasten het landelijke karakter van de omgeving aan.
- De bezwaarmakers stellen dat het project in strijd is met de bestemming van het gewestplan en dat bijkomende bebouwing hier niet wenselijk is.

4. Afvalwater en riolering

- De straat is nog niet aangesloten op een RWZI.
- Volgens de bezwaarmakers is onvoldoende gemotiveerd hoe afvalwater zal worden gezuiverd.
- Er wordt gevreesd dat afvalwater samen met de overloop van de wadi in de gracht terechtkomt, wat kan leiden tot hinder en schade aan fauna en flora.
- Zij verwijzen naar de regelgeving (VLAREM II, zoneringsplan) die lozing van afvalwater zonder zuivering verbiedt.

5. Risico op overlast door verzamelpunt voor afval en brievenbussen

- Het centrale verzamelpunt aan de straatzijde kan leiden tot geurhinder, geluidshinder, zwerfvuil en visuele hinder voor de buurt.

6. Hinder door de parkeerpocket en inrit

- De nieuwe parkeerpocket ligt vlak achter de tuin van een aanpalende buur.
- Verkeer van en naar de parking zorgt voor inkijk in woonruimtes.
- Meerdere wagens veroorzaken geluid, licht (koplampen) en uitlaatgassen richting terras en leefruimtes.
- De maximale toegelaten hoogte van afsluitingen langs perceelsgrenzen en de nieuwe weg zorgt ervoor dat bestaande tuinen volledig zichtbaar worden vanuit de verkaveling en de nieuwe weg.
- Dit leidt tot verlies van privacy.

7. Risico op bijkomende wateroverlast

- De tuinen van omliggende percelen kampen nu al met hoge grondwaterstanden en overstromende zones in de winter.
- Extra bebouwing, verharding en eventuele ophoging van het terrein kunnen deze waterproblemen verergeren voor de lageregelegen percelen.

9. Onvolledigheid van het dossier

- De verplichte project-MER-screening is onvoldoende of ontbreekt.
- Er ontbreekt een sloopopvolgingsplan.

10. Openbaar karakter van de weg

- Hoewel de weg in privaat zou blijven, zal ze volgens de bezwaarmakers feitelijk openbaar gebruikt worden (onder meer omwille van de nevenfuncties die door de voorschriften expliciet worden toegelaten, niet afsluitbaar door een fysieke barrière, ...) waardoor dit deze weg zou moeten worden beschouwd als openbare weg.
- Een gemeenteraad beslissen over openbare wegen. Dit is voorafgaandelijk aan de aanvraag niet gebeurd.
- Om te staven dat dit zou gaan om een openbare weg worden verschillende uitspraken van de RvVb of het Hof van Cassatie aangehaald:
 - * RvVb: Volgens de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is de vraag of de nieuwe wegenis een openbaar karakter of semi-openbaar karakter zal krijgen (en dus al dan niet een "gemeenteweg" zal zijn), een feitenkwestie, die dient beoordeeld te worden op basis van de feitelijke gegevens van het dossier.
 - * Cass. 20 december 1995, P.95.0770.: Het eigendomsstatuut van de weg is niet doorslaggevend. Bepalend is de vraag of de wegenis al dan niet openbaar zal gebruikt worden. Wegen die voor het publiek verkeer openstaan, terwijl dit niet noodzakelijkerwijze impliceert dat ze daarom

ingericht worden voor het voertuigenverkeer in het algemeen, zijn “openbaar”

- * RvVb 9/01/2018 nr. A/1718/0386: Het al dan niet publiek gebruik van de wegenis dient onder meer afgeleid te worden uit de functies die op basis van de verkavelingsvoorschriften mogelijk zijn.

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

1. Verkeersveiligheid en geschiktheid van de wegen

De bezorgdheid rond de verkeersveiligheid en de geschiktheid van de wegenis voor dit project wordt gevolgd.

Het project wordt ontsloten via een doodlopende aftakking van de straat Elshout (die eveneens de naam ‘Elshout’ draagt). Momenteel bedient deze aftakking 5 woningen, 1 bedrijfsgebouw en een secundaire toegang tot een landbouwbedrijf. In de voorgestelde situatie zou deze weg instaan voor de ontsluiting van in totaal 13 woningen en een landbouwbedrijf. Daarnaast laat de verkaveling ook nevenfuncties toe.

De bestaande openbare weg is geen eenrichtingsstraat, maar met een breedte van ongeveer 3,45 m bijzonder smal. Bovendien zijn er op het openbaar domein geen uitwijkmogelijkheden voorzien. Hierdoor is het kruisen van twee wagens moeilijk en moeten voertuigen in de praktijk vaak uitwijken naar de berm, wat leidt tot ongewenste en potentieel onveilige situaties. Ook wanneer een wagen en een zwakke weggebruiker elkaar moeten passeren, is de beschikbare ruimte onvoldoende, wat de verkeersveiligheid in het gedrang brengt. Een toename van het aantal verkeersbewegingen zal deze onveilige situatie verder in de hand werken. Het is dan ook niet wenselijk om het gebruik langs deze weg bijkomend uit te breiden.

Ook binnen het projectgebied zelf is de ontsluiting functioneel niet optimaal. Op de private toegangsweg is het kruisen van twee voertuigen niet mogelijk. Gezien de lengte van deze oprit en de omvang van het project vormt dit een knelpunt.

Daarnaast zorgt de beperkte breedte van zowel de openbare weg als de private ontsluiting voor problemen voor de hulpdiensten. In het bijzonder beschikt de brandweer ter hoogte van de toegang tot het projectgebied over onvoldoende manoeuvreerruimte om vlot in en uit te rijden (zie advies brandweer).

Om aan dit knelpunt tegemoet te komen, stelt de aanvrager voor om een deel van de bestaande gracht te dempen en het openbaar domein bijkomend te verharderen om meer draairuimte te creëren. Deze ingreep is echter niet wenselijk. De gracht heeft niet alleen een ecologische waarde, maar vervult ook een belangrijke functie in de lokale waterafvoer. Aangezien het project zelf bijkomende belasting op dit afvoersysteem met zich meebrengt, is het dempen van de gracht in deze context niet aangewezen.

Hoewel een plaatselijke verbreding de toegankelijkheid voor de brandweer mogelijks kan verbeteren, wegen de nadelen van het dempen van de gracht zwaarder door. Hierdoor is de

voorgestelde verdichting met 8 nieuwe entiteiten op deze locatie, gelet op de aangehaalde bezorgdheden met betrekking tot infrastructuur, mobiliteit en veiligheid, hier niet wenselijk.

2. Onvoldoende parkeergelegenheid

De bezorgdheid met betrekking tot de parkeercapaciteit kan niet volledig worden bijgetreden.

Het voorziene aantal parkeerplaatsen voor auto's is voldoende. Het project is gelegen in een zogenoemde 'witte' zone binnen de gemeentelijke parkeerrichtlijnen. Voor deze zones geldt als richtlijn dat per woning minimaal 0,8 en maximaal 2 parkeerplaatsen voor bewoners worden voorzien, aangevuld met 0,2 tot 0,5 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Deze vork is afgestemd op het ruimtelijk functioneren van het gebied en houdt rekening met onder meer de bereikbaarheid, het voorzieningenniveau en de bestaande parkeerdruk.

Voor dit project, dat bestaat uit 8 woonentiteiten, betekent dit dat in totaal minimaal 8 en maximaal 20 parkeerplaatsen aangewezen zijn. Het ontwerp voorziet in 11 parkeerplaatsen, wat binnen deze vooropgestelde vork valt. De voorgestelde parkeercapaciteit kan dan ook als voldoende worden beschouwd en is in principe afgestemd op de te verwachten parkeerbehoefte.

Daarnaast wordt het nastreven van een duurzame mobiliteit als belangrijk uitgangspunt gehanteerd. Het station van Drongen bevindt zich op ca. 7 minuten fietsafstand van het project. Met de toekomstige realisatie van de fietssnelweg F6 langs de spoorlijn zal deze bereikbaarheid per fiets verder verbeteren.

Op het verkavelingsplan wordt bovendien een zone van 60 m² aangeduid als fietsenstalling. Qua oppervlakte is deze zone toereikend. Er ontbreken echter concrete voorschriften voor de inrichting en het gebruik ervan. Daarnaast is deze zone niet geïntegreerd in het ontwerp van de gemeenschappelijke delen. Ook de ligging, volledig achteraan op het terrein, is minder gunstig: bewoners van de voorste woningen moeten eerst ca. 40 m voorbij hun woning fietsen om vervolgens dezelfde afstand te voet terug af te leggen naar hun voordeur. Dit maakt het gebruik minder praktisch en kan een drempel vormen voor effectief fietsgebruik.

3. Aantasting van woonkwaliteit en ruimtelijke inpassing

De bezorgdheid met betrekking tot de woonkwaliteit en de ruimtelijke inpassing wordt gedeeltelijk gevolgd.

Er kan worden vastgesteld dat het project een zekere schaalbreuk introduceert ten opzichte van de bestaande omgeving, die hoofdzakelijk bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen. Deze schaalbreuk blijft op zich eerder beperkt en heeft geen rechtstreekse impact op het straatbeeld, aangezien de nieuwe bebouwing niet zichtbaar is vanaf de straat en het nog steeds om compacte volumes gaat.

De voorgestelde woningen zijn compact opgevat en maken een efficiënter ruimtegebruik mogelijk in vergelijking met de omliggende vrijstaande bebouwing. Dit kan in bepaalde contexten een meerwaarde vormen. Echter, in deze specifieke omgeving, namelijk een woongebied met een landelijk karakter in het buitengebied van Gent, is bijkomende verdichting geen beleidsdoelstelling en biedt zij hier ook geen ruimtelijke meerwaarde. Integendeel, de voorgestelde ontwikkeling brengt verschillende knelpunten met zich mee. Zo zorgt de verdichting voor een verhoogde mobiliteitsdruk op een onvoldoende uitgeruste ontsluitingsweg

en kan de inplanting van bijkomende woningen in tweede bouworde leiden tot hinder voor omwonenden. Deze elementen komen ook in andere bezwaren naar voren en versterken de bezorgdheid over de ruimtelijke inpasbaarheid van het project.

4. Afvalwater en riolering

Er wordt een collectieve individuele behandelingsinstallatie (IBA) voorzien. In buitengebied kan een IBA, bij gebrek aan aansluiting op een RWZI, weliswaar een goede oplossing vormen voor bestaande woningen, waar aansluiting op riolering niet (meer) haalbaar is. De afwezigheid van een volwaardige rioleringsaansluiting onderstreept dan ook dat de locatie, met de bestaande infrastructuur, zich minder goed leent tot een nieuw project met 8 bijkomende woningen.

5. Risico op overlast door verzamelpunt voor afval en brievenbussen

Er is begrip voor de bezorgdheid omtrent mogelijke geur- en visuele hinder. Dergelijke hinder kan in principe beperkt worden, bijvoorbeeld door het gebruik van afsluitbare afvalcontainers. Er rijst echter een praktische bedenking: de voorziene zone is te smal om afvalcontainers op een aanvaardbare manier te plaatsen. De afvalzone bevindt zich in een strook van slechts 1 m breed tussen de oprit en de perceelsgrens met de linker aanpalende buur. Gezien een standaard afvalcontainer ongeveer 1,06 m diep is, zou deze deels tegen de bestaande haag van de buur komen te staan, wat schade kan toebrengen aan de haag.

Daarnaast is de oprit opgevat als een karrenspoor. Het plaatsen van elementen zoals een afvalcontainer vlak naast of tegen deze verharding kan ertoe leiden dat voertuigen moeten uitwijken om voldoende ruimte te behouden. Dit vergroot het risico op schade (bijvoorbeeld aan achteruitkijkspiegels) en bemoeilijkt een vlotte en veilige doorgang.

6. Hinder door de parkeerpocket en inrit

De bezorgdheid over mogelijke hinder door de parkeerpocket en de inrit is begrijpelijk.

Wat de visuele hinder en inkijk betreft (passage, lichten, ...), kan deze in zekere mate worden beperkt door de aanleg van opgaande groenstructuren tussen de parkeerpocket en de bebouwing. Langs de inrit zelf is de beschikbare ruimte ten opzichte van de aanpalende percelen echter beperkt, waardoor enkel een haag als buffer mogelijk lijkt. De mogelijkheden om inkijk vanuit passerende of manoeuvrerende voertuigen afdoende af te schermen, zijn daar dan ook beperkt.

Daarnaast is ook de verwachte toename van geur- en geluidshinder relevant. De bijkomende belasting door onder meer door koplampen, motorgeluid en uitlaatgassen.

Het project is gelegen in een rustige, landelijke omgeving. Door de bijkomende woningen neemt het aantal verkeersbewegingen merkbaar toe, wat onvermijdelijk leidt tot meer dynamiek op een plek die vandaag relatief weinig verkeersdruk kent. Aangezien het project bovendien in tweede bouworde ligt, zal deze toegenomen activiteit zich dichterbij de tuinen en leefruimtes van de aanpalende percelen afspelen.

7. Risico op bijkomende wateroverlast

De bezorgdheid over mogelijke bijkomende wateroverlast wordt niet bijgetreden.

Hoewel het perceel niet als overstromingsgevoelig is geregistreerd, blijkt uit de ervaringen van de bezwaarindiener dat er lokaal toch wateroverlast voorkomt.

Het project voorziet echter in een ruime, collectieve infiltratiezone, waardoor het hemelwater volledig op eigen terrein kan worden gebufferd en geïnfiltreerd. Hierdoor wordt geen bijkomende belasting van de omgeving verwacht en is er geen aanleiding om aan te nemen dat het project extra wateroverlast zou veroorzaken.

Daarnaast is géén ophoging van het terrein voorzien, zodat ook op dat vlak geen risico op bijkomende wateroverlast ontstaat.

9. Onvolledigheid van het dossier

Het bezwaar met betrekking tot de onvolledigheid van het dossier wordt gevolgd.

Er wordt terecht opgemerkt dat de project-MER-screening onvoldoende diepgaand is uitgewerkt.

- De mobiliteitsstudie blijft erg beperkt en bevat geen objectieve analyse van de te verwachten verkeersstromen. Ook belangrijke aspecten, zoals de beperkte breedte van de ontsluitingswegen, de verhouding tussen bewoners- en bezoekersverkeer, de mogelijkheden voor duurzame verplaatsingen, de fietsvoorzieningen en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, zijn onvoldoende onderzocht.
- Ook de beoordeling van geluid en trillingen is beperkt en bevat geen objectieve analyse. De screening beperkt zich tot de impact van de uitvoering van de werken en gaat niet in op de situatie tijdens de gebruiksfase van het project. Zowel de invloed van de omgeving op het toekomstige wooncomfort binnen het project als de impact van het project op de omgeving werden daarbij niet onderzocht. Een grondigere MER-screening was hier dan ook aangewezen.

Daarnaast werd ook terecht vastgesteld dat voor de sloop van een bovengrondse constructie met een volume van 3.477 m³ inderdaad een sloopopvolgingsplan moet worden toegevoegd. Hoewel in het dossier enkele plannen van de te slopen constructie zijn opgenomen, volstaat dit niet als volwaardig sloopopvolgingsplan.

Daarnaast zijn er ook geen voorschriften opgenomen voor de zone voor de fietstinstalling, en deze zone is ook niet verder uitgewerkt in het ontwerp van de collectieve ruimtes. Hierdoor kan het uitzicht hiervan onvoldoende worden ingeschat.

10. Openbaar karakter van de weg

Dit bezwaar wordt niet gevolgd. De hoofdfunctie van het project blijft wonen. De mogelijke nevenfuncties binnen het project worden beperkt tot kleinschalige en duidelijk ondergeschikte laagdynamische functies die complementair zijn aan de woonfunctie. Het aantal effectieve nevenfuncties die derden zou aantrekken wordt ook eerder laag ingeschat, gezien de beperkte bereikbaarheid van het project.

Het feit dat zulke nevenfuncties voorkomen, betekent dan ook niet dat de ontsluitingsweg een openbaar karakter krijgt. Hoewel het project niet fysiek mag worden afgesloten in functie van de brandweertoegang, vormt het ontbreken van een fysieke afsluiting op de aangeleverde plannen geen aanleiding om deze weg als openbaar te bestempelen. Indien de bewoners dit

wensen, kunnen zij op elk moment alsnog een signalisatie (bijvoorbeeld een bord 'private weg') voorzien. Hiervoor is immers geen vergunning nodig.

Voor voorbijgangers op de aangrenzende straat is er geen aanleiding om de zone als een publiek toegankelijke groenzone of park te beschouwen.

Deze stelling wordt ondersteund door verschillende elementen in het ontwerp:

- Het project situeert zich in tweede bouwlijn, waardoor het zich ruimtelijk afschermt van het openbaar domein.
- De ontsluitingsweg (oprit) heeft geen verbindende functie binnen het wegennet. Ze is ingericht als een karrenspoor en dient uitsluitend als toegang tot het project. Zowel de aanleg als de inrichting maken duidelijk dat het gebruik beperkt is tot bewoners en bezoekers, en niet gericht is op een openbaar gebruik.
- De buitenruimte is georganiseerd als een centrale binnentuin, waar de woningen op georiënteerd zijn. Dit stimuleert het gebruik en de toe-eigening door de bewoners en versterkt het besloten, collectief-private karakter van de ruimte.

Er werd geen historisch of feitelijk gebruik vastgesteld dat erop wijst dat de weg als openbare weg zou functioneren.

Aangezien zowel de ontsluitingsweg als het project zelf geen openbaar karakter hebben, maar als een collectief geheel ten behoeve van de VME zijn opgevat, wordt de weg niet als openbare weg beschouwd. Een beslissing van de gemeenteraad is in dit kader dan ook niet vereist.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project komt niet in aanmerking voor een vergunning, in de eerste plaats omdat het niet voldoet aan de vereisten inzake brandveiligheid. De toegang voor de hulpdiensten is onvoldoende en de noodzakelijke draairuimte kan enkel gerealiseerd worden door bijkomende verharding langs de openbare weg. Bij gebrek aan toestemming van de aanpalende eigenaar om deze draairuimte (deels) op zijn perceel te voorzien, stelt de aanvrager voor om de openbare weg plaatselijk te verbreden. Dit zou echter leiden tot een (gedeeltelijke) demping van de aanwezige gracht, wat niet kan aanvaard worden.

Op gronden die tot het openbaar domein behoren, zijn de stedelijke reglementen inzake de aanleg van trottoirs en opritten van toepassing. Deze laten de aanleg van private verhardingen op openbaar domein niet toe. In dat kader wordt bijkomende verharding ten behoeve van een privaat project niet aanvaard. Daarnaast is het dempen van de gracht ruimtelijk niet wenselijk. De gracht speelt een essentiële rol in de afwatering van het gebied en heeft bovendien een belangrijke ecologische waarde als leefgebied voor fauna en flora. Aanpassingen aan de gracht met het oog op het verbeteren van de toegankelijkheid voor de brandweer worden dan ook uitgesloten.

Het ontbreken van een realiseerbare en functionele brandweertoegang vormt op zich een doorslaggevende reden tot weigering. Daarnaast zijn er nog bijkomende ruimtelijke en functionele knelpunten.

Het project ligt in het buitengebied van Gent, in een woongebied met landelijk karakter. In dergelijke gebieden ligt de nadruk op het behoud en de versterking van de landschappelijke

kwaliteiten en wordt geen bijkomende verdichting nagestreefd. Hoewel de voorgestelde dichtheid formeel binnen de algemene richtwaarde van 15 woningen per hectare blijft, blijkt uit de concrete analyse dat deze ontwikkeling op deze specifieke locatie toch te intensief is. De draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

De impact van het project werd ook onvoldoende onderzocht. Belangrijke aspecten zoals verkeersveiligheid, mobiliteit, hinder en de invloed op aanwezige natuurstructuren (zoals de grachten) zijn slechts beperkt uitgewerkt, terwijl net deze elementen hier cruciaal zijn.

Concreet creëert het project de volgende problemen:

- Verkeersveiligheid: De straat waarlangs het project is gelegen is een smalle, doodlopende aftakking van de Elshout en momenteel niet geschikt voor een significante toename van verkeer. Het project zou leiden tot een meer dan verdubbeling van het aantal woningen, zonder dat de bestaande infrastructuur daarop is voorzien.
- Belasting van de grachten: In de straat ontbreekt een volwaardige rioleringsinfrastructuur, wat bijkomende technische en milieuhygiënische knelpunten veroorzaakt. De aanwezige gracht doet momenteel dienst als riolering. De impact van het project op de afvoercapaciteiten van deze gracht en de impact op de fauna en flora die in deze gracht aanwezig zijn, zijn onvoldoende onderzocht. De afwezigheid van riolering onderstreept dat de draagkracht van de aanwezige infrastructuur op dit moment onvoldoende is om een meer dan verdubbeling van het aantal woonentiteiten in dit doodlopende straatje op te vangen.
- Door de ligging in tweede bouworde weegt het risico op hinder voor de omwonenden sterker door dan bij een project in eerste bouworde, onder meer op vlak van privacy (inkijk), geluid en visuele impact. Deze effecten kunnen in het ontwerp onvoldoende worden opgevangen.

Hoewel het ontwerp enkele positieve elementen bevat (zoals een kwalitatieve collectieve buitenruimte, een autovrije zone, een infiltratiezone, een compacte bouwtypologie en het behoud van de meeste bestaande bomen) wegen deze niet op tegen de fundamentele knelpunten.

Een project moet altijd beoordeeld worden in relatie tot zijn omgeving. In dit geval is de draagkracht van de locatie onvoldoende en werd de impact van het project niet grondig genoeg aangetoond.

CONCLUSIE

Ongunstig. Het project is niet vergunbaar wegens het ontbreken van een realiseerbare brandweertoegang. Daarnaast veroorzaakt het, gezien de beperkte draagkracht van de locatie, te veel ruimtelijke en functionele knelpunten. Aangezien bijkomende verdichting in het buitengebied geen doelstelling is, biedt het project op deze locatie geen meerwaarde die kan opwegen tegen deze nadelen.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het herverdelen van lot B in 8 kavels bestemd voor gesloten- en halfopen bebouwing, omgevingsaanleg, het rooien van bomen en slopen van gebouwen aan Pyloon bv gelegen te Elshout 25A, 9031 Gent

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 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 dossierkosten;
- 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_05396 - OMV_2025155121 R - omgevingsaanvraag voor het herverdelen van lot B in 8 kavels bestemd voor gesloten- en halfopen bebouwing, omgevingsaanleg, het rooien van bomen en slopen van gebouwen - met openbaar onderzoek - Elshout, 9031 Gent - Weigering