



2026_CBS_05809 OMV_2025124473 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor een meergezinswoning met 14 woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Beekstraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 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; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MM Develop I NV met als contactadres Veldestraat 140A, 9850 Deinze heeft een aanvraag (OMV_2025124473) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 oktober 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor een meergezinswoning met 14 woonentiteiten
- Adres: Beekstraat 7 en 9, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nrs. 1136G, 1149G, 1149H en 1151A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 november 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 mei 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Beekstraat, in de deelgemeente Mariakerke. De omgeving is randstedelijk en landelijk, gekenmerkt door vrijstaande en halfopen eengezinswoningen (hoofdzakelijk 2 bouwlagen, hellend dak) aan de noordzijde en het Kasteeldomein Ter Beken ten oosten. De Beekstraat loopt richting het westen over de ringvaart R4 naar Drongen. Het project situeert zich tussen de bestaande verkaveling aan de Beekstraatdries en de parktuin aan de Beekstraat 5. Het perceel heeft een breedte van ca. 37 m en een diepte van ca. 167 m (oppervlakte ca. 6168 m²). Op het perceel bevinden zich op heden aan de straatzijde 2 gekoppelde woningen (ingeplant op ca. 8,6 m achter de rooilijn), daarachter diverse bijgebouwen, een tennisveld, opgeschoten groen en meerdere bomen (onder meer een rij met 74 populieren langs de rechter perceelsgrens en verschillende hoogstammige bomen aan de straatzijde).

Beschrijving van de verkaveling en de daarbij horende stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verkavelen van het gebied in: 1 lot bestemd voor een meergezinswoning met 14 woonentiteiten, 6 loten bestemd voor eengezinswoningen, een lot (A) voor privaat-collectieve ruimte en een lot (B) dat overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Aanleg nieuw en aanpassing bestaand openbaar domein

De aanvraag omvat de aanleg van toekomstig openbaar domein (binnen LOT B) langs de Beekstraat bestaande uit een korte oprit/ontsluiting op de Beekstraat én de aanleg van een groenzone. Samen met deze werken wordt ook een nieuwe DWA-streng aangelegd met aansluiting op de bestaande riolering van de Beekstraat.

Er worden 2 zones overgedragen naar het openbaar domein (gelegen langs de Beekstraat):

- Een zone van 63 m² wordt deel van de openbare wegenis, als toegang tot de site;
- Een zone van 448 m² wordt openbaar groen (voornamelijk links van de nieuwe openbare wegenis).

Een rooilijnplan en plan van grondoverdracht werd toegevoegd aan de aanvraag.

De eigenlijke aanleg van de private infrastructuur op lot A is geen deel van voorliggende aanvraag. Ook de op de plannen aangegeven fietsenstalling, ruimte voor afvalcontainers edm zijn louter informatief opgenomen op de plannen en geen deel van de voorliggende aanvraag. De aanleg en inrichting van de collectieve private buitenruimte moet meegenomen worden met de toekomstige vergunningsaanvraag/-aanvragen voor de gebouwen.

In functie van het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van de nieuwe gemeenteweg worden de twee halfopen eengezinswoningen aan de voorzijde van het perceel gesloopt en wordt een hoogstammige boom (ceder) gerooid.

Verkavelingsstructuur:

De verkaveling voorziet volgende loten:

LOT 1: lot voor het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning

Dit lot heeft een oppervlakte van ca. 1189 m², de maximale bouwdiepte bedraagt 17,8 m.

Volgens de voorschriften kunnen er maximaal 3 bouwlagen gebouwd worden, de dakvorm en materialisatie zijn niet bepaald. De inplanting van het gebouw is dwars op de Beekstraat, in lijn met de nieuwe private toegangsweg naar de verschillende bouwlotten. De achterzijde richt zich naar de parktuin van het kasteeldomein. Er kunnen uitkragende terrassen voorzien worden binnen een specifieke zonering op het plan.

Onder de meergezinswoning is een zone voor een half ondergrondse parking voorzien (waar minimaal 20 voertuigen moeten kunnen worden gestald).

LOTEN 2 – 7: voor het bouwen van 2x 3 gekoppelde eengezinswoningen

De eengezinswoningen hebben maximaal 2 bouwlagen, een bouwdiepte van 12 m, de dakvorm is niet bepaald. In de voortuinstrook kan een toegangspad worden aangelegd en kunnen fietsnietjes voor bezoekers worden voorzien. In de tuinzone kan telkens een tuinkast voorzien worden en een terras.

LOT A: zone voor gemeenschappelijke infrastructuur en collectieve ruimte (oppervlakte ca. 2858 m²) is bestemd voor de aanleg van allerhande private infrastructuur en voor de aanleg van een private groenzone. Er kunnen onder meer 2 bijgebouwen en autostaanplaatsen voor bezoekers (5) in worden voorzien. De bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag en zijn bedoeld voor fietsen- en afvalberging.

LOT B (oppervlakte 512 m²): ‘zone voor openbaar domein’ met overdruk ‘gemeenteweg’ en met overdruk ‘aaneengesloten groenzone’

De verkaveling bevat ook vrij gedetailleerde voorschriften voor de aanleg en inrichting van dit openbaar domein, zowel voor de nieuwe weg als voor de groenzone.

Visualisatie toekomstige omgevingsaanleg:

De verkavelingsaanvraag omvat ook al visualisaties en een concreet inrichtingsvoorstel voor de toekomstige bebouwing en de collectieve private buitenruimte. Zo wordt op de plannen een nieuwe private oprit getekend van zo’n 35 meter lang. Deze is 6 meter breed en takt aan op de nieuwe openbare toegangsweg en zo op de Beekstraat.

Na de bezoekersparkeerplaatsen gaat deze weg over in een betonpad, om toegang te geven tot de 6 eengezinswoningen. Dit pad loopt tot aan een terras aan de wadi achteraan het perceel. Naast de woningen wordt een brandweg aangelegd die grotendeels waterdoorlatend is. Er wordt ook een keerzone voorzien tussen de woonunits. De brandweerweg zal worden aangelegd in grindgazon.

De visualisaties voorzien ook al dat in de toekomst een aantal bomen zullen worden geveld en dat de populierenrij wordt uitgedund.

Het vellen van deze bomen is – op één ceder na - niet mee aangevraagd in deze omgevingsvergunning en wordt dus ook niet mee vergund. Ook de private inrichtingswerken van de collectieve toegangs- en tuinzone zijn geen deel van deze aanvraag en moeten mee aangevraagd worden met de toekomstige bebouwing.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Op 26/09/2019 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van een hoogstammige boom (amerikaanse eik).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 04/04/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van koppelbouw. (1974 DR 10263)
- Op 16/01/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van koppelwoning. (1974 DR 10005)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 3 maart 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. De wijziging bevat het toevoegen van de stedenbouwkundige handelingen van het slopen van 2 woningen en het rooien van een ceder in functie van het kunnen aanleggen van de gemeenteweg. Op 4 maart 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:

4.1. ANB

Geen advies van Agentschap voor Natuur en Bos gemeld op 12 december 2025:

De percelen en het project bevinden zich volledig binnen het woongebied.

De bomen in het projectgebied maken geen deel uit van een bos.

Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden

4.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 19 december 2025 onder ref. VK-25-762 – 2de advies:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor een meergezinswoning met 14 woonentiteiten.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

In tegenstelling tot de vorige adviesvraag is de ingang van het woonerf niet meer afgesloten met een poort.

Er is eveneens een zone met erfdiensbaarheid (t.b.v. ondergrondse nutsvoorzieningen) ingetekend op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

Als gevolg van deze aanpassingen moeten wij ons advies herzien.

Aangezien het een private woonerf met private wegenis met vrije toegang van niet-bewoners betreft 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>.

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>.

Voor de aanleg, het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van de drinkwaterdistributieleidingen en aftakkingen in het wooncomplex zal een kosteloze erfdiensbaarheid gevestigd moeten worden samen met een kosteloze erfdiensbaarheid van overgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal.

Voormelde te vestigen erfdiensbaarheden dienen eeuwigdurend te zijn.

Een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager, dient aan de hand van voormeld ontwerpplan, een erfdiensbaarheidsplan op te maken (schaal 1/500) met aanduiding van de zones waarop voormelde erfdiensbaarheden worden gevestigd. Dit plan dient te worden voorgelegd aan Farys en te worden goedgekeurd. Na deze goedkeuring kan de landmeter zijn plan en coördinatiebestand overmaken aan de Dienst Plan van de gewestelijke directie Opmetingen & Waarderingen. Deze dienst zal het plan registreren en een referentienummer toekennen.

De erfdiensbaarheidszone voor de ondergrondse leidingen is op het plan aangeduid in een blauwe kleur, met aanduiding van breedte (in m) en oppervlakte (in m²), met een minimale breedte van 1,5 meter langs beide zijden van de as van de drinkwaterdistributieleidingen.

De erfdiensbaarheidszone van overgang voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal is aangeduid in een groene kleur, met aanduiding van breedte (in m) en oppervlakte (in m²), met een minimale breedte van 5 meter.

De erfdienstbaarheidszone moet in functie van de exploitatie te allen tijde bereikbaar zijn.

De vestiging van voormelde erfdienstbaarheden zal worden bevestigd in een notariële akte.

*Pas na het verlijden van de notariële akte zal Farys zorgen voor de watertoevoer.
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 Farys.*

Alle kosten van de overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, het afleveren van een bodemattest als 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.

Riolering

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag van een private toegangsweg naar loten, met afstand van een beperkt deel openbaar domein.

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:

** aansluiting per lot in de private verkaveling*

** andere: de toegangsweg is een private aangelegenheid*

** in de straat ligt een gemengd stelsel. Aan de zijkanten ligt de riolering van Farys, centraal ligt een collector van Aquafin*

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")

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of gewaarborgd

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 verkavelingsaanvraag met private en openbare wegenis en een lotindeling. In een latere fase worden de 6 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning, met 14 entiteiten, aangevraagd,

Ter info aan de verkavelingsaanvraag is een architectuurnota en hydraulische nota toegevoegd aan het dossier.

Gezien de beperkte overdracht van toekomstig openbaar domein is hier toegestaan dat kan worden afgezien van toepassen van "ontwerprichtlijnen ontwikkelingen" inzake voorzien van infiltratievoorzieningen in toekomstig openbaar domein. Al andere voorwaarden van de richtlijnen blijven van toepassing.

Openbaar domein

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Op het wegenisontwerp zijn groenstroken, fietspaden/voetpaden en/of verhardingen aangeduid. Op het wegenisontwerp is duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd (waterdoorlatende?). De wegenis wordt voorzien met een helling van 2% naar de aanliggende groenzone

Rioleringsplan:

Algemeen

Naast de wegenis wordt een verlaging voorzien in de groenzone dat het water aldaar kan infiltreren. Om het private DWA-stelsel gravitair te kunnen laten aansluiten is een uitbreiding van openbaar net voorzien tot aan de perceelsgrens.

Alhoewel in de nota sprake is van een helling van 5 mm/m voor openbare riolering is op de plannen een helling van 10 mm/m voorzien. Graag overeenstemming tussen nota en plannen.

Bestek en meetstaat

DWA-Inspectieputten die voorzien worden in beton moeten voorzien worden van een coating

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Dimensionering van bronmaatregelen voor openbaar domein zijn niet van toepassing gezien de afstroom van regenwater van de verharding in aanliggende groenzone.

Privaat domein

In de hydraulische nota wordt volgende opmerking vermeld: "De op de plannen vermelde inrichting van LOT A wordt in detail uitgewerkt samen met de bouwaanvraag van de meergezinswoning (LOT 1) en ééngezinswoningen (LOTEN 2 - 7) op kavelniveau. De huidige inrichting geeft enkel een beeld van hoe de infrastructuur binnen LOT A aangelegd kan/zal worden én hoe de waterhuishouding aangepakt zal worden."

Hierbij alvast de bemerkingen op deze voorlopige indeling/inrichting van gemeenschappelijk gebied

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Op het wegenisontwerp zijn groenstroken, fietspaden/voetpaden en/of verhardingen aangeduid.

Op het wegenisontwerp is duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd (waterdoorlatende?). Ter hoogte van de grens met openbaar domein wordt waterdoorlatende verharding voorzien voor de wegenis. Er is geen aangrenzende groenzone aanwezig.

Er dient te allen tijde te worden voorkomen dat bij stortbuien water van de waterdoorlatende verharding kan afstromen naar toekomstig openbaar domein.

Een oppervlakte plan met aanduiding aangesloten oppervlakten ontbreekt in dossier. Op de modeldwarsprofielen van de private wegenis dient te worden toegevoegd.

Rioleringsplan:

Algemeen

Alle regenwaterputten lopen via private leidingen over de verschillende percelen naar een gemeenschappelijke infiltratievoorziening.

In kader van controle/onderhoud wordt dit best vooraan in de toegangsweg voorzien, maar dit is een vrije keuze van de ontwikkelaar. Nu zijn sommige regenwaterputten niet bereikbaar bij calamiteiten.

De gegevens van private DWA-stelsel zijn toegevoegd aan dossier. Voor private stelsel wordt een helling van 5 mm/m voorzien cfr de nota.

Noot: De gekozen materialen leiden ertoe dat de private zone nooit in aanmerking kan komen tot overdracht openbaar domein

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

- *lengte van de wadi op bodemniveau*
- *breedte van de wadi op bodemniveau*
- *lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- *breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- *helling talud*

Algemeen: gezien de grillige vorm van de wadi is het niet mogelijk een controle berekening uit te voeren.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

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.

Zijn de gemeten waarden representatief voor de tijd van het jaar?

Infiltratie:

De uitgevoerde infiltratiemethoden zijn niet conform de richtlijnen.

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet ter hoogte van de toekomstige infiltratiezone uitgevoerd.

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet op de juiste infiltratiediepte uitgevoerd.

Het is niet duidelijk in rapport of tijdens de infiltratieproef voldoende is voorverzadigd.

Een grafiek K versus metingen ontbreekt in dossier

Het is niet duidelijk welke proef op welke locatie en welke diepte is toegepast. Dit is niet duidelijk vermeld in het rapport. Volgens hydraulische nota betreft het de Omgekeerd Hoofhoudt-methode.

Een bespreking van de resultaten ontbreekt in de nota. Er wordt geen verklaring gegeven voor verschil in resultaten

Afwatering naar infiltratievoorziening is niet gegarandeerd.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Gezien de ontoereikende grondwatertafelmetingen is het niet aangeraden om de bodem als infiltratieoppervlakte mee te rekenen.

Gezien de ontoereikende infiltratiemetingen is een veiligheidsfactor 10 van toepassing.

Farys kan onmogelijk de volumeberekening en infiltratie-oppervlakteberekening berekenen.

Sirioberekening:

De gemiddelde infiltratiewaarde is niet correct bepaald gezien de afwijkende metingen.

Gezien de foutieve metingen dient een veiligheidsfactor 10 gebruikt te worden = herhaling!

Het is aan de aanvrager om voor indienen van dossier de sirio-berekening over te maken aan de adviesinstantie via algemeen mailadres vergunningen@farys.be

Gezien het private ontwerp volgens de nota een “voorlopige indicatie is van wat kan voor zien worden” wordt hier nog geen advies op verleend. De gedetailleerde uitwerking wordt voorzien in de aanvraag van de gebouwen

Farys wenst dan ook advies te verlenen op de bouwaanvragen.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Totaal advies: “gunstig advies met voorwaarden”

Advies op toekomstig openbaar domein

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “gunstig advies met voorwaarden”

Volgende voorwaarden worden opgelegd

** 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,...),*

** werkverslagen/ 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

Advies op privaat deel

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “gunstig advies met voorwaarden”

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- * Farys wenst advies te geven op de bouwaanvragen van de woningen om na te zien of de gemaakte opmerkingen inzake private aanleg en dimensionering van de private voorziening voldoet aan de richtlijnen hemelwaterneutraal.
- * Niet alle opmerkingen zijn verwerkt, maar de aanvrager benadrukt in de nota dat dit een “mogelijke indicatie kan zijn” en dat dit verder verfijnd zal worden bij de bouwaanvraag van de gebouwen
- * Voor indienen van dossier dient de aanvrager bewijs aan te leveren dat sirio-berekening is overgemaakt aan Farys

Bijkomend:

De aanvraag voorziet de realisatie van een private woonwijk met een private gemeenschappelijke infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen. Om later in aanmerking te komen voor een overdracht naar het openbaar domein moet het binnengebied op dat moment voldoen aan de standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaal gebruik van riolering binnen openbaar domein. Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s).

Om in aanmerking te komen tot overdracht openbaar domein dient het ontwerp te voldoen aan volgende richtlijnen:

DWA-stelsel

- * Er dient een volwaardig DWA-stelsel te worden ontworpen met leidingen met een minimale helling van 5 mm/m en minimale diameter van 250 mm.
- * Materiaal te voorzien volgens de richtlijnen.

RWA-stelsel

- * De gemeenschappelijk infiltratievoorziening moet voorzien worden binnen toekomstig openbaar domein.

Bijkomend:

- * Voor de aansluiting op de bestaande riolering in de Beekstraat moet u ook rekening houden met de ligging van bestaande nutsleidingen. De diepteligging van de aan te sluiten buizen moet afgestemd worden op de ligging van de diverse bestaande nutsleidingen die deze buizen kruisen.
- * Voor het uitvoeren van werken op het openbaar domein zal u de nodige vergunning moeten aanvragen aan de Stad Gent. In die zin zal u ook de nodige zone van het openbaar domein moeten herstellen en dus aanduiden op uw plan.

4.3. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 november 2025 onder ref. 5000115786:

Onze offerte en kennisgeving in bijlage op het Omgevingsloket.

4.4. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 25 november 2025 onder ref. JMS 654234:

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 mailbox van de subarea*
- * 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

4.5. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 24 november 2025 onder ref. 25201351:

Gemengde verkavelingen 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.

De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via: Wyre - Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89.81.10 - cbs@wyre.be

Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

4.6. BRANDWEER

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 november 2025 onder ref. 072243-004/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

GEWESTPLAN

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 van het gewestplan.

5.2. 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.

Voor zover kan worden nagegaan op niveau van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is het voorstel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften uit

het algemeen bouwreglement.

In de toelichtingsnota in het dossier is reeds een preliminaire toetsing aan het algemeen bouwreglement gebeurd, de concrete toetsing zal gebeuren bij de effectieve bouwaanvraag.

Zie waterparagraaf voor wat betreft de aspecten inzake hemelwater.

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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.3. Archeologienota

Het projectgebied valt buiten een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Verder bevindt het zich buiten een definitief of tijdelijk beschermde archeologische site en buiten een vastgestelde archeologische zone. De projectsite heeft een oppervlakte die groter is dan 3.000 m² en de vergunningsplichtige ingreep is groter dan 1.000 m². De projectsite bevindt zich in woongebied. Bijgevolg moet er in het kader van het Onroerend Erfgoeddecreet, voorafgaand aan een omgevingsvergunning, een archeologienota worden opgemaakt om het archeologisch potentieel te evalueren.

Deze nota werd toegevoegd bij de aanvraag. Er werd op 7 oktober 2025 akte genomen van deze archeologienota (ID: 34512)

De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

5.4. 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 7 loten, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De aanvraag bevat een verkoopbelofte waarin de loten 2 en 3 als bescheiden lot zijn vermeld.

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 aankooptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankooptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 1057/695) + 20 % = € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025).

Alle 6 de loten voor eengezinswoningen voldoen aan de oppervlaktebepierking voor bescheiden wonen. De bescheiden last kan dus worden ingelost.

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

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 met 2 woningen en verder grotendeels braakliggend.

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.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden. Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. En zo moet, conform artikel 3.2. van het Algemeen Bouwreglement, verharding steeds tot een minimum worden beperkt.

Met deze aanvraag wordt verharding aangelegd in functie van de gemeenteweg. Dit betreft niet-waterdoorlatende verharding (in functie van de hulpdiensten) die kan afwateren in de omliggende openbare groenzone, die voldoende ruim is.

Voor de verkaveling:

Het is de bedoeling en de verplichting dat het toekomstige project hemelwaterneutraal is. De voorschriften zijn vrij gedetailleerd en beperken de verharding bij de bouwloten en de collectieve ruimte. Bij lot B wordt er verharding toegestaan voor het bezoekersparkeren (5 parkeerplaatsen), de overige verharding betreft toegangspaden en een brandweeweg (in grindgazon). De openbare weg watert in af in de omliggende groenzone. Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten worden aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of wateren af naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige omgevingsvergunning(en) - stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn geïnspireerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater
Meer info is terug te vinden op volgende websites:

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regenwater-hergebruiken-en-infiltreren-de-voorschriften>

Voor de watertoets wordt ook verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van Farys.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Achteraan het perceel ligt een private gracht, het project heeft hier geen invloed op.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

7. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

De kartering volgens de Biologische Waarderingskaart van de Stad Gent betreft grasland grenzend aan een kasteelpark met bestemming parkgebied, maar het project is specifiek gesitueerd binnen een bestemming als woongebied, waardoor een zorgplicht van toepassing is.

Met deze aanvraag wordt het rooien van een ceder aangevraagd, in functie van het aanleggen van de gemeenteweg. Dit kan aanvaard worden, mits het heraanplanten van 1 hoogstammige, streekeigen boom.

Bij de latere bouwaanvraag zal de bestaande populierenrij uitgedund worden om de bomenrij beter en gezonder te kunnen laten uitgroeien, waardoor de biodiversiteit versterkt kan worden. In functie van de bouwzones zullen er zo'n 8 bomen gerooid moeten worden. In het kader van de verkaveling werd reeds een BEA opgesteld door een boomdeskundige ETW met maatregelen om de bestaande bomen maximaal te behouden. Verder is het ook de geest van de verkaveling om de bestaande groenwaarden zoveel mogelijk te behouden en te versterken.

Voorafgaand aan de kapping van bomen en sloop dient een verslag met inventarisatie van vleermuizen en maatregelen om de impact hiervan te beperken worden opgesteld.

Verder zijn er geen reliëfwijzingen, noch verharding > 1 ha, en zijn er geen aanpassingen aan grachten of waterlopen.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op minstens 280 m van VEN-gebied en meer dan 500 m van habitatrictlijngebied. Er zal geen negatieve impact ontstaan door dit project.

Conclusie: Voorliggende aanvraag zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 24 juni 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 november 2025 tot en met 25 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 49 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 9 maart 2026 tot 7 april 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 20 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

- Aantasting van het groene en residentiële karakter, schaal- en gabaritbreuk en inpassing in de omgeving
 - *Het groene karakter van Mariakerke gaat verloren door de vele verkavelingen in de laatste jaren. Mariakerke staat gekend om zijn groene omgeving, met kastelen en grote landhuizen.*
 - *Het project wijkt af van de typische open bebouwing met vooral schuine daken en lagere bouwhoogtes in de buurt, wat het straatbeeld schaadt en een ongewenst precedent schept en niet aansluit bij het bestaande woonpatroon. Er komen geen meergezinswoningen voor in de omgeving.*
 - *Een gebouw met 3 bouwlagen valt visueel en functioneel uit de toon en verstoort het straatbeeld. Het appartementsblok is te hoog en zou maximaal twee lagen mogen tellen, of een derde enkel onder een schuin dak.*

- *De opgegeven woningdichtheid in de aanvraag blijkt misleidend hoger dan de reële dichtheid. Er is ook reeds een sterke bouwdruk in Mariakerke de laatste jaren. De ruimtelijke draagkracht wordt overschreden. Ook wordt er vermeld in de aanvraag dat de voorziene woondichtheid overeenkomt met het gemiddelde van de Beekstraat, dit lijkt niet te kloppen en kan niet worden geverifieerd.*

Bespreking

De komende jaren komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Het aantal Gentenaars groeit en blijft groeien. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Mariakerke, om er op een slimme manier te gaan verdichten. ['Ruimte voor Gent'- de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent](#) – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Het vraagt zowel bij de bewoners als bij de beleidsmakers een mentaliteitswijziging. We zijn ons ervan bewust dat dit een proces van lange adem is. Zowel qua inplanting als qua schaal vervlecht het project zich binnen de morfologie van de bestaande woonomgeving. Het project voorziet ruimte voor 20 wooneenheden, waarvan 6 eengezinswoningen en 14 appartementen, daarmee wordt een gezonde mix aan grondgebonden woningen en appartementen aangeboden en zo een diverse bewonersgroep bereikt. Het voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

De maximale schaal voorzien in het project betreft 3 tot 3,5 bouwlagen, wat conform de basisschaal is volgens de Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent maar iets hoger dan het gemiddelde gabariet in de omgeving. Door de voldoende ruime afstanden tov de Beekstraat en de aanpalende percelen zal de impact voldoende beperkt zijn. Betreffende de dichtheid, klopt het dat de dichtheid van dit project denser is dan het gemiddelde in de Beekstraat. De woningdichtheid in de Beekstraat is echter lager dan waar we naar streven in de *groeistad*. cfr. de Structuurvisie.

- Ligging en aantasting parkgebied
 - *Er wordt betwist of dat de verkaveling wel volledig in woongebied ligt, en niet deels in parkgebied. Er ontbreekt een landmetersplan die de correcte ligging kan bevestigen.*
 - *Er is een vrees dat de volledige parktuin op termijn wordt verkaveld.*

- *Het parkgebied wordt functioneel en visueel opgenomen in het private woonconcept, en het project tast tegelijk de parktuin aan.*

Bespreking

Het project is effectief en volledig gelegen in woongebied, dit kan nagegaan worden op de Vlaamse website: <https://www.geopunt.be/>

De voorgaande aanvraag werd ingetrokken omdat er een deel van het project in het parkgebied lag. Verkavelen in functie van woningbouw kan enkel in woongebied en deze verkaveling valt daar dus binnen. Het naastliggende parkgebied kan niet verkaveld worden.

Verder is een van de kenmerken van het projectontwerp een inbedding in het groen, waarbij onder meer rekening werd gehouden met bestaande bomen op het perceel.

- **Onvoldoende maatschappelijke verantwoording**

De aanzienlijke uitbreiding van bebouwing en verharding lijkt vooral economisch gedreven, zonder voldoende rekening te houden met de langetermijnbelangen van de leefomgeving en toekomstige generaties. Hierbij wordt voorbijgegaan aan de mogelijkheid om binnen de bestaande bebouwde oppervlakte te blijven en het groene karakter van het perceel te behouden.

Bespreking

Zie ook hierboven en de [Woonstudie van de Stad Gent](#) uit 2023, tegen 2040 zijn er naar schatting meer dan 6.000 extra woningen nodig. De stad Gent heeft de ambitie om deze extra wooneenheden te realiseren zonder de open ruimte verder aan te tasten. Dit betekent dat de we inzetten op kwalitatieve verdichting in het woongebied en specifiek in de *groeistad* cfr. de Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent. Er is dus een noodzaak aan extra woningen. Het is natuurlijk eigen aan een private ontwikkelaar dat er een economisch belang is. Dit is echter niet onverenigbaar met de ambities van de Stad. Er is hier wel een intens voortraject aan voorafgegaan om dit project zo kwalitatief en inpasbaar mogelijk te krijgen.

Daarbij werd als randvoorwaarde openbaar groen opgelegd, zodat er een bijdrage is van het project aan de omgeving.

- **Hinderaspecten**

- Geur- en lawaaioverlast door het afvalsorteer- en ophaalpunt met fietspaviljoen.
- *De inplanting van de weg aan de westzijde van de bouwzones zorgt voor te veel impact op de tuinzones van de aanpalers.*
- *Privacy en inkijk*

Er ontbreekt een schaduwstudie en de privacy-impact wordt onderschat. Terrassen op de westgevels van de meergezinswoning kunnen inkijk veroorzaken en het bestaande groenscherm wordt deels verwijderd, waardoor buffers verdwijnen. Een afstand van 15 meter (van terras op

verdieping tot dichtstbijzijnde woning) biedt geen garantie op privacy. Er ontbreekt een groene buffer.

Bespreking

Gelet op de ligging in een stedelijke context is enige impact niet te vermijden maar ook niet onaanvaardbaar. Voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op de verkaveling zelf en op de aanleg van het nieuw openbaar domein en de toegang ernaartoe. De inrichting van de voorziene private collectieve ruimten, met onder meer fietsenstallingen en ruimte voor afvalberging wordt meegenomen bij de toekomstige vergunningsaanvraag voor de gebouwen en zal in dat kader worden beoordeeld. Mbt de bezorgdheid rond hinderlijke inkijk en impact op privacy, oordelen we dat de op het verkavelingsplan voorziene afstanden van het project tot de dichtstbijzijnde bebouwing voldoende ruim zijn en geen onaanvaardbare hinder zullen veroorzaken. Het is eigen aan een stedelijke woonomgeving dat er enige inkijk mogelijk is. Er kan in deze aanvraag echter in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de afmetingen van de gevraagde gebouwen binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen blijven en mogelijke hinder wordt beperkt. Verder geven de visualisaties aan dat de ontwikkelaar voorziet om quasi alle leefruimtes van de geplande appartementen te richten naar de parktuin. De voorschriften van de meergezinswoningen laten slechts in beperkte zones terrassen aan de westzijde toe, dit kan echter nog verfijnd/aangepast worden in de effectieve bouwaanvraag. Er is volgens de indicatieve bouwplannen maar één appartement voorzien met een terras langs de westzijde. Ook worden de bouwzones ingeplant op een grotere afstand van de perceelsgrenzen dan de bestaande woningen. Als bijzondere voorwaarde wordt evenwel opgelegd dat de eengezinswoningen geen uitkragende terrassen aan de voorgevel (dus westzijde) mogen hebben, specifiek om de inkijk naar de woningen langs de Beekstraatdries te beperken. Bij de appartementen kan dit echter niet worden opgelegd omdat een private buitenruimte verplicht is.

- Procedureel en verkavelingsvoorschriften
 - *De sloop van de woningen werd niet aangevraagd.*
 - *De verkavelingsvoorschriften zijn onduidelijk, de totale bouwhoogte is niet bepaald, er wordt niets vermeld over dakinstallaties.*
 - *De aanvraag schuift meerdere essentiële ruimtelijke keuzes en technische ingrepen door naar een latere fase.*

Bespreking

De sloop van de woningen is inderdaad noodzakelijk om de nieuwe openbare wegenis te kunnen aanleggen en moet dus mee aangevraagd worden met deze verkavelingsaanvraag. Om die reden werd de vergunningsaanvraag nog aangevuld en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Er is stedenbouwkundig geen bezwaar tegen de sloop van deze woningen.

De verkavelingsvoorschriften zullen via de bijzondere voorwaarden worden verfijnd/aangepast zodat de toegelaten bouwhoogte verduidelijkt wordt.

Het is eigen aan een verkavelingsvergunning om het bouwkader vast te leggen, om dan in een latere fase effectieve bouwvergunningen aan te vragen die gebaseerd op de

verkavelingsvergunning.

- Gemeenteweg en afsluiting
 - Postbussen en afvalcontainers liggen achter een poort, wat strijdig is met het Gemeentewegendecreet (gemeentewegen moeten openbaar en onbelemmerd blijven) en problemen geeft voor postbedeling en afvalophaling.

Bespreking

De verkavelingsaanvraag omvat ook de aanleg van een stukje nieuwe openbare weg. De inrichting van het private deel is geen voorwerp van de huidige aanvraag. Evenmin een eventuele afsluiting ervan of de plaatsing van brievenbussen en dergelijke. De exacte positie van brievenbussen en private afvalruimtes hoeft niet op een verkavelingsplan te worden vermeld. De toekomstige woningen en hun bewoners zullen moeten voldoen aan de reglementering rond afvalophaling en postbedeling. De verkaveling wijzigt daar niets aan.

- Negatieve impact op de waterhuishouding
 - Grotere kans op wateroverlast in de omliggende straten:
De extra bebouwing en verharding verminderen de infiltratiecapaciteit en verhogen de afstroming richting omliggende percelen en straten (o.a. Esdoornstraat/Cipresdreef) bij piekbuien. Het lijkt onvoldoende aangetoond dat het ontwerp afdoende compenseert voor deze bijkomende afstroming, noch dat het hemelwater volledig op eigen terrein zal worden geïnfiltreerd of gebufferd, en of de wadi voldoende gedimensioneerd is.
 - *De bemalingseffecten zijn onduidelijk.*

Bespreking

Deze aanvraag gaat over het verkavelen van gronden en de aanleg van een gemeenteweg.

De gemeenteweg heeft voldoende omliggende groenzone om plaatselijk te kunnen infiltreren.

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Overeenkomstig de geldende regelgeving inzake hemelwaterbeheer geldt het principe dat al het op het perceel neervallende hemelwater maximaal op het terrein dient te worden gehouden. Hemelwater moet prioritair worden hergebruikt en voor het resterende deel, ter plaatse in de bodem infiltreren. Dit is ook de ambitie van het project - het project voorziet voldoende infiltratie onder de vorm van wadi's. Om dit bindend te maken zullen in functie van integraal waterbeheer concrete maatregelen opgelegd worden via de toekomstige omgevingsvergunning(en) - stedenbouwkundige handelingen.

Voor de watertoets wordt ook verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van Farys.

Bemaling: in de MER-screening is reeds een eerste impactonderzoek opgenomen en ook in de BEA werd dit opgenomen; de detailstudie komt in de bouwfase.

- Schade aan fauna en flora
 - *Er verdwijnt een groene zone, dit zal leiden tot verstoring van de huidige ecologische balans en de leefomgeving van lokale fauna. Het verlies van bestaande biodiversiteit is onomkeerbaar en staat haaks op de doelstellingen van natuurbehoud en klimaatadaptatie.*
 - *Risico op instabiliteit en schade aan bestaande bomen. De voorziene graafwerken voor de verkaveling, bouweenheden en parking bevinden zich zeer dicht bij het wortelgestel*
 - *Onvoldoende onderzoek betreffende impact op natuur. De MER-screening, natuurtoets en toetsing aan het Soortenbesluit zijn onvolledig. Er zijn risico's voor beschermde soorten, bomen en de waterhuishouding door bemaling en ingrepen in parkgebied. De meidoornhaag is niet geïnventariseerd.*

Bespreking

Er werd een grondige BEA-analyse opgemaakt, die de gezondheid van de bestaande bomen in kaart bracht en die de impact van dit project analyseert. Verder is dit project uitvoerig voorbesproken met de Groendienst van de Stad Gent. In de projectvoorbereiding zijn meerdere scenario's onderzocht en steeds is het een randvoorwaarde geweest om de waardevolle linde te behouden. Het voorliggende ontwerp is daar dan ook in geslaagd.

Het project tracht zoveel mogelijk rekening te houden met het bestaande groen. Verder gaat de natuurtoets op het niveau van de eigenlijke vergunningsaanvraag voor het vellen van een aantal bomen, de realisatie van de gebouwen en de aanleg van de collectieve private ruimtes, concreter en gedetailleerder uitgevoerd worden.

Daarnaast wordt een deel van het terrein overgedragen als openbare groenzone, waar de omwoners ook gebruik van kunnen maken en wat een meerwaarde is.

De bezorgdheid dat de overige bomen door bemaling en werfactiviteiten worden bedreigd is bekend en wordt ondervangen door strikte uitvoeringsvoorwaarden. Er worden voorwaarden opgelegd ifv. het groenbehoud zoals: begeleiding van de sloop en bouw door een boomdeskundige volgens de BEA, maatregelen voor het duurzaam behoud en eventuele noodzakelijke beheerwerken van de te behouden bomen op het toekomstig openbaar domein worden in het technisch dossier opgenomen. De externe bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase van nabij opvolgen. Het verwijderen van de meidoornhaag is niet vergunningsplichtig. Er is ook geen indicatie dat deze haag zal worden verwijderd.

Er zijn rond elk aspect deskundige studies opgemaakt, bijgevolg wordt geoordeeld dat elk aspect voldoende onderzocht is en dat de effecten voldoende beperkt zijn.

- Ontwikking van inhoudelijke toetsing aan het Algemeen Bouwreglement

- *Het is problematisch dat de toetsing aan het ABR wordt doorgeschoven naar een latere vergunningsfase.*

Bespreking

Aangezien de verkavelingsaanvraag louter de verdeling van de grond tot doel heeft en het algemeen bouwreglement in hoofdzaak voorschriften bevat voor de bebouwing, is een toetsing op dit niveau sowieso beperkt. Dat is geen ontwijking, gewoon een correcte toepassing van dit instrument. De aanvraag bevat informatief een uitgebreide voorlopige toetsing aan het ABR waaruit blijkt dat met dat ABR al rekening is gehouden, ook in deze fase. De latere omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen zullen sowieso concreet getoetst worden aan het ABR, daar verandert deze verkaveling niets aan.

- Financiële draagkracht en risico op onafgewerkte werken
 - *De solvabiliteit van de aanvrager wordt in twijfel getrokken, met als risico dat er een onafgewerkt project zal overblijven.*

Bespreking

Dit argument is niet van stedenbouwkundige aard.

- Mobiliteitsaspecten
 - *De vele recente verkavelingen en bouwprojecten in Mariakerke hebben een belangrijke impact op het verkeer tijdens ochtend- en avondspits van en naar de R4 in de Beekstraat. Met dit project van 20 wooneenheden kunnen daar 20 – 30 extra wagens bijkomen. Hierdoor zal bijkomende overlast gecreëerd worden, met onder meer filevorming. Kruispunt met Vinderhoutsedam en de Beekstraat is reeds gevaarlijk, dit zal nog verergeren.*
 - *Veiligheid in- en uitrit wordt betwijfeld. De Beekstraat is een drukke invalsweg naar Gent tijdens de week, zowel van fietsers (belangrijke invalsweg), wandelaars (tussen de natuurgebieden) als automobilisten. Vooral de vele fietsers (met de scholen verderop en de connectie met de fiets-weg richting Gent) lopen met dit plan gevaar, aangezien de inrit verborgen zit en weinig zichtbaar is. Gezien het aantal woningen is het raadzaam de inrit overzichtelijker te maken, conform de Beekstraattedries, het complex Beekstraat 14 of de nieuwe verkaveling aan 'Goedjens'. Die zijn al van een grotere afstand goed zichtbaar, zodat weggebruikers visueel vanop afstand kunnen zien dat er iemand wil invoegen. Gezien de extra snelheid van sommige weggebruikers door de nabijgelegen brug maakt dit nog belangrijker om ongelukken te voorkomen.*

- *Te kort aan parkeerplaatsen: gevaarlijk en overlast voor de buurt. Het project voorziet slechts het minimumaantal parkeerplaatsen, onvoldoende voor een buurt waar gezinnen doorgaans meer dan één wagen hebben. In de directe omgeving zijn nauwelijks alternatieve parkeerplaatsen; enkel de graskant aan de overkant van de straat, waar bovendien geen voetpad is. Hierdoor dreigt overloopparkeren in de berm, wat nu al voor overlast zorgt en mogelijk nog zal verergeren. De combinatie van fietspad zonder voetpad, veel verkeer richting de R4 en bijkomend geparkeerde auto's verhoogt de kans op ongevallen voor wandelaars en fietsers. Extra parkeren in de berm tast ook het groene straatbeeld aan, waardoor de groene rand visueel en functioneel verandert in een onofficiële parkeerzone.*

Bespreking

Een woonproject met 20 woonentiteiten op een terrein van ca. 6000 m² is niet van die aard dat hier een onaanvaardbare mobiliteitsimpact zal veroorzakt worden. De omliggende straten zijn voldoende breed om het bijkomende verkeer op te vangen. Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we onder meer de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeerverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. Het toekomstige bouwproject zal moeten voldoen aan de parkeerrichtlijnen van de stad Gent, dit zowel voor het aantal fietsparkeerplaatsen als autoparkeerplaatsen.

Het is ruimtelijk ook positief dat alle parkeerplaatsen ondergronds zullen worden voorzien (op enkele bezoekersparkeerplaatsen na), zo wordt een kwalitatief woonproject gecreëerd met veel ruimte voor groen. Er wordt ook sterk ingezet op fietsgebruik, onder meer door het voorzien van gelijkvloerse, vlot bereikbare fietsenstallingen en inpandige fietsenstalling bij de eengezinswoningen (voorzien volgens de nota).

De te verwachten bijkomende verkeersstromen kunnen dus gedragen worden door het huidige verkeersnet en zullen niet voor een verzadiging van de verkeerspunten zorgen. Gelet op de ligging, de voorziene woonfunctie, de schaal van het project en de voorziene maatregelen wordt geen aanzienlijke impact wat betreft mobiliteit verwacht.

De nieuwe openbare weg is qua maatvoering aangepast aan de ontsluitende functie, en onder andere middels signalisatie kan de veiligheid gewaarborgd worden.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Algemeen

Het verkavelen van voorliggend te perceel in functie van een woonproject, is planologisch en ruimtelijk te verantwoorden. Gelet op de ligging in woongebied (volgens het Gewestplan) en de ligging in de *groeistad* (volgens de Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent) is een

verdichtingsproject hier wenselijk en op zijn plaats. Het stedelijk woongebied is specifiek bestemd en noodzakelijk voor wonen.

In de *groeistad* wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wo/ha, de woningdichtheid die met deze verkaveling zal gerealiseerd worden bedraagt 32 wo/ha en sluit daarmee aan bij de stedelijke ambities om het nog beschikbare woongebied efficiënt te benutten en bijkomend ruimtebeslag buiten het stedelijk gebied te vermijden.

Bouwtypologie, inplanting en volumes

Het project volgt het principe van compact bouwen, waarbij open bebouwingsvormen worden vermeden en ingezet wordt op geschakelde of gestapelde woningtypes. Deze zijn niet alleen ruimte-efficiënter, maar ook energetisch performanter.

Het project wordt dwars op de Beekstraat ingeplant, zodat aan de voorzijde een openbare groenzone kan gecreëerd worden. Op die manier kan het project bijdragen aan de omgeving, en kan de Beekstraat extra vergroenen, wat een meerwaarde is voor de buurt.

Om met die randvoorwaarde toch een verdichtingsproject van een zekere schaal te kunnen realiseren, is gekozen voor een dwarse inplanting, parallel aan de Beekstraatlans.

Door de groenzone vooraan, zullen de bouwvolumes in tweede bouwzone worden opgericht. Bij ontwikkelingen in tweede bouwzone moeten de afstanden tot de perceelsgrenzen minstens 10 m bedragen, teneinde de impact op omliggende woningen te beperken. Hieraan wordt voldaan, de dichtstbijzijnde bouwzone (lot 7) ligt op minstens 11 m van de perceelsgrens, de overige bouwzones liggen telkens nog verder.

Vooraan de site wordt een meergezinswoning ingeplant, en daarachter 2 clusters van telkens 3 aaneengesloten grondgebonden eengezinswoningen. De volumes schakelen van hoog naar laag vanaf de Beekstraat naar achter toe.

Het project zal een zeker contrast genereren met de bestaande bebouwingstypologie en het karakter van de omgeving. Door de afstanden die behouden worden tot de bouwvelden, de verschillende buffers (haag, bomenrij, groenzone, fietsenberging) en het afbouwen van de volumes naar achteren toe, wordt de impact naar de burens en de omgeving voldoende beperkt. De architectuurplannen indiceren ook dat de leefruimtes weg van de aanpalende woningen worden voorzien, en de verkavelingsvoorschriften worden ook aangepast (zie infra) om mogelijke inkijk naar de aanpalende woningen in te perken.

Bij de inplanting is ook maximaal rekening gehouden met het behoud van de bestaande hoogstammige bomen (linde vooraan, eiken achteraan), wat positief is en het groene karakter van de site bestendigt. De globale balans tussen groene zones en ruimte-inname door verharding en bebouwing zit goed.

Er wordt geoordeeld dat de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschreden worden, en dat de verkaveling inpasbaar is in de omgeving.

Verkavelingsvoorschriften

De verkavelingsvoorschriften zijn over het algemeen voldoende gedetailleerd, en laten tegelijk nog voldoende ontwerprijheid. De bouwzones zijn voldoende compact en de verhardingsmogelijkheden worden voldoende ingeperkt. Op maaiveldniveau worden kwalitatieve en voldoende ruime tuinzones voorzien, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de groene invulling van het perceel.

Op vlak van bouwhoogte is er nog onduidelijkheid, daarom wordt dit aspect hier verijnd. De hoogte werd niet letterlijk in de verkavelingsvoorschriften opgenomen, maar in de architectuurbundel werden reeds bouwplannen toegevoegd ter voorstelling van het geplande project. Cfr. deze bundel heeft een bouwlaag een maximale hoogte van 3,2 m. Dit wordt aangevuld bij de verkavelingsvoorschriften. Voor de eengezinswoningen wordt bijkomstig opgelegd dat ze verplicht 2 bouwlagen moeten omvatten.

Teneinde de openheid van de tuinzones bij de eengezinswoningen te vrijwaren, wordt opgelegd dat de tuinkasten een maximale hoogte mogen hebben van 2 m, in de plaats van maximaal 1 bouwlaag hoog zoals de voorschriften voorzagen.

Om de privacy van de woningen langs de Beekstraattedries te beschermen, wordt ook opgelegd dat er geen terrassen langs de westzijde van de eengezinswoningen mogen voorzien worden. Elke eengezinswoning heeft een eigen, voldoende ruime tuinzone op maaiveldniveau waardoor er geen nood is aan een extra terras. Architecturale uitkragingen langs de westzijde zijn wel mogelijk.

Omtrent het gedeelte openbaar domein worden ook voorschriften opgelegd. Aangezien dit deel wordt overgedragen hoeven hier geen voorschriften voor worden opgelegd en worden deze integraal geschrapt.

Gemeenteweg/ overdracht naar openbaar domein

De aanvraag omvat ook een rooilijnplan en de aanleg van nieuw openbaar domein, nodig voor de ontsluiting van de toekomstige bouwloten. In functie van de hulpdiensten en adressering wordt een openbare toegangsweg naar het private project voorzien.

De nieuwe weg is beperkt tot een korte insteek vanuit de Beekstraat, daarop sluit het collectief private lot waarin een private gemeenschappelijke toegangsweg en -pad zal worden aangelegd. De eigenlijke aanleg van die private infrastructuur is geen deel van voorliggende aanvraag. Ook de op de plannen aangegeven fietsenstalling, ruimte voor afvalcontainers edm zijn louter informatief opgenomen op de plannen en geen deel van de voorliggende aanvraag. De aanleg en inrichting van de collectieve private buitenruimte moet meegenomen worden met de toekomstige vergunningsaanvraag/-aanvragen voor de gebouwen.

Het openbaar domein wordt door de aanvrager aangelegd en kosteloos overgedragen aan de stad.

Openbaar groen

De Stad Gent stelt voorop dat elke inwoner toegang moet hebben tot minstens 10 m² recreatief openbaar groen per inwoner. Per woonentiteit wordt daarom een openbare groennorm van 20 m² opgelegd. Hieraan is voldaan, aan de voorzijde van de site wordt een aaneengesloten groenzone aangelegd van ca. 406 m². De groene publieke ruimte is robuust, toegankelijk doorwaadbaar met een heel brede toegang aan een publieke weg en voldoende mogelijkheden tot sociale controle.

Team Stadsbouwmeester

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend verkavelingsvoorstel, en adviseert daarom gunstig.

Mobiliteit

Om toegang te verlenen tot de nieuwe woningen wordt een nieuwe verkeersweg (van zo'n 35 meter) voorzien. Deze takt rechtstreeks aan op de Beekstraat en is 6 meter breed. Er wordt aangetakt op de bestaande toestand en dit betekent dat er geen zware impact op het openbaar domein is. Na de bezoekersparkeerplaatsen gaat deze weg over in een betonpad, om toegang te geven tot de 6 eengezinswoningen.

Beoordeling mobiliteit

Mobiliteitseffecten & bereikbaarheid

De verkeerseffecten worden in de aanvraag ingeschat o.b.v. de Vlaamse kencijfers:

Er worden niet meteen knelpunten verwacht. Het betreft het verkavelen in 5 percelen voor het realiseren van een woonproject bestaande uit 20 woongelegenheden. Het verkeer gelinkt aan deze woonfunctie beperkt zich in hoofdzaak tot bewoners en bezoekers die de projectlocatie verlaten en die toekomen op de projectlocatie.

52,09 bewoners x 2,08 verplaatsingen/bewoner/dag -> 108,35 verplaatsingen per dag, waarvan 49,2 % met de wagen -> 53,3 verplaatsingen/dag. Er worden (afgerond) dagelijks gemiddeld 54 autoverplaatsingen gemaakt.

De bereikbaarheid wordt uitgebreid besproken in de aanvraag:

De ontsluiting van het parkerend (wagen-)verkeer gebeurt via de Beekstraat. Er wordt een half ondergrondse parking voorzien voor 20 voertuigen. Bovengronds zullen er 5 staanplaatsen voor bezoekers voorzien worden. De overdekte fietsenstalling voorziet in 50 plaatsen. Er worden eveneens voorzieningen getroffen voor elektrische (bak-)fietsen. De eengezinswoningen (6 eenheden) krijgen elk een eigen fietsenstalling geïntegreerd in de woning. Er wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien op de projectsite, zodat er geen extra parkeerdruk buiten de verkaveling, op het openbaar domein wordt gegenereerd. De inrit van de half ondergrondse parking is zo dicht mogelijk voorzien naar het openbaar domein om een groot deel van de site autoluw te maken. Ook de fietsenstalling is zo ontworpen dat ze vlot, intuïtief en veilig bereikbaar is vanuit het openbaar domein.

Het projectgebied sluit aan op de Beekstraat. Het betreft een lokale weg type 2 bestaande uit één rijbaan met twee rijrichtingen, aan weerszijden voorzien van een fietspad. Ter hoogte van de projectsite geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Via de Beekstraat vindt men meteen ontsluiting langsheen de R4. In de nabijheid (<200 meter) van de projectlocatie bevinden zich een openbare vervoershalte (bus) voor een vlotte verbinding naar o.a. het centrum van Mariakerke (1,1 km). De projectsite wordt uitsluitend ingericht om bestemmingsverkeer te genereren. De site wordt toegankelijk gemaakt via de Beekstraat, de half ondergrondse parkeergarage bevindt zich vooraan de projectsite. Doorgaand verkeer is enkel mogelijk voor hulpdiensten, fietsers en voetgangers.

De bestaande verkeerssituatie werd in beeld gebracht door eigen verkeerstellingen, door een extern bureau.

Het drukste moment van de dag in rijrichting 1 situeert zich in de avondspits tussen 17:15 en 18:15. Het gemiddeld aantal PAE per uur bedraagt dan 495 PAE/uur. Het drukste moment van

de dag in rijrichting 2 situeert zich in de ochtendspits tussen 07:45 en 08:45. Het gemiddeld aantal PAE per uur bedraagt dan 615 PAE/uur.

... Toegepast op de Beekstraat resulteert dit in een verzadigingsgraad van circa 61,5 % voor rijrichting 2 en 49,5 % voor rijrichting 1. Aangezien de verzadigingsgraad onder de drempel van 80 % blijft, is een vlotte doorstroming in de huidige situatie gegarandeerd

De aanvrager vat de mobiliteitseffecten samen:

De te verwachten bijkomende verkeersstromen kunnen dus gedragen worden door het huidige verkeersnet en zullen niet voor een verzadiging van de verkeerspunten zorgen. Gelet op de ligging, de voorziene woonfunctie, de schaal van het project en de voorziene maatregelen wordt geen aanzienlijke impact wat betreft mobiliteit verwacht.

Conclusie: We volgen deze redenering en kunnen dit project gunstig beoordelen.

Parkeren

De aanvrager geeft aan kennis te hebben van de parkeerrichtlijnen van de stad. Dit werd ook zo opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Dat is een positief signaal. Bij de feitelijke bouwvergunning voor de ontwikkelingen op deze site zal moeten voldaan worden aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent. Dit op vlak van capaciteit, maar ook op vlak van uitvoering/ontwerp. De plannen zijn tov van de vorige aanvraag sterker geworden, omdat alle fietsparkeren op het gelijkvloers wordt opgelost. Er zijn echter nog enkele opmerkingen te maken.

- > In elke voortuin van een eengezinswoning wordt 1 fietsnietje voorzien. In theorie volstaat dit om voor het totale project te voldoen aan de bezoekers-fietsrichtlijnen. Aangezien de eengezinswoningen zich achteraan het perceel bevinden wordt geadviseerd alsnog minimaal 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in te richten nabij de meergezinswoning zelf.
- > Er worden in dit verkavelingsplan voorlopig geen buitenmaatse fietsen voorzien binnen beide paviljoenen. Dit moet herbekeken worden. De maatvoering vraagt 250 cm op 100 cm voor deze fietsen. Er is overbreedte t.o.v. de wegenis dus dit kan bouwkundig zeker opgelost worden, zonder zware impact op groenbalans.
- > 1 autoparkeerplaats per wooneenheid & 5 bezoekersparkeerplaatsen voorzien is op vlak van capaciteit conform de normen voor de witte zone.
- > De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.

Nieuw openbaar domein

De nieuwe openbare weg is qua maatvoering aangepast aan de ontsluitende functie. Er moet worden onderzocht hoe een (kleine) fysieke afscheiding gemaakt kan worden tussen de wegenis en het grind-gazon. Zonder maatregelen is de kans groot dat deze zones foutief gebruikt zullen worden als parkeerzones.

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_2025124473_verkavelingsvoorschriften_Beekstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025124473_Beekstraat_gemeenteraadsbesluit 24 juni 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025124473 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 verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor een meergezinswoning met 14 woonentiteiten aan MM Develop I nv gelegen te Beekstraat 7 en 9, 9030 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:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Aanpassingen verkavelingsvoorschriften:

De verkavelingsvoorschriften worden als volgt aangepast/aangevuld:

- Een bouwlaag heeft een maximale hoogte van 3,2 m.
- De eengezinswoningen moeten verplicht 2 bouwlagen omvatten.
- De tuinkasten bij de eengezinswoningen hebben een maximale hoogte van 2 m.
- Langs de westzijde van de eengezinswoningen mogen geen uitkragende terrassen worden voorzien.

- De voorschriften omtrent het gedeelte openbaar domein worden integraal geschrapt.

Heraanplant boom:

Er moet minimaal 1 hoogstammige (HS 12/14) streekeigen boom worden aangeplant binnen de private projectcontour, het eerstvolgende plantseizoen na de kapping, tenminste 2 m van de perceelsgrens.

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

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2026 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend worden volgende **last bescheiden wonen** opgelegd:

De last bescheiden wonen voor dit project bedraagt 2 woningen.

Deze last moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning:

- 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 1057/695) + 20 % = € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden.

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025124473**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025) = € 182.503,60

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Mobiliteit:

- > In elke voortuin van een eengezinswoning wordt 1 fietsnietje voorzien. In theorie volstaat dit om voor het totale project te voldoen aan de bezoekers-fietsrichtlijnen. Aangezien de eengezinswoningen zich achteraan het perceel bevinden wordt geadviseerd alsnog minimaal 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in te richten nabij de meergezinswoning zelf. Als alle 6 de eengezinswoningen zelf 5 eigen fietsparkeerplaatsen krijgen + 1 voor bezoekers, zijn er nog 45 fietsparkeerplaatsen voor bewoners nodig. Dat impliceert dat er 5 fietsparkeerplaatsen in één van de paviljoenen overblijven om hiervoor ingezet te worden. Bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de ingang van de meergezinswoning zelf.
- > Er worden in dit verkavelingsplan voorlopig geen buitenmaatse fietsen voorzien binnen beide paviljoenen. Dit moet herbekeken worden. De maatvoering vraagt 250 cm op 100 cm voor deze fietsen. Er is overbreedte t.o.v. de wegenis dus dit kan bouwkundig zeker opgelost worden, zonder zware impact op groenbalans.
- > Er moet onderzocht worden hoe een fysieke afscheiding gemaakt zal worden tussen de wegenis en het grind-gazon, om foutief gebruik preventief aan te pakken.
- > De autoparkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.

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.

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....). De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater betreft als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

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

Belangrijke bepalingen

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

Beroepsmogelijkheden – 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn 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 beroepsindiener is.

Mededeling

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

2026_CBS_05809 - OMV_2025124473 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor een meergezinswoning met 14 woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Beekstraat, 9030 Gent - Vergunning

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Beekstraat, Mariakerke

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Algemene verkavelingsvoorschriften

1. Terminologie

! De onderstaande termen en hun toelichting zijn te beschouwen als aanvullingen op de termen en hun toelichting die zijn voorzien in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Bij gebeurlijke conflicten heeft het Algemeen Bouwreglement in de versie van 2024 voorrang.

Term	Betekenis
Bouwkader	De op het verkavelingsplan aangeduide vakken waarbinnen een gebouw kan worden opgericht.
Bovengrondse constructie	Een gebouw of gebouwdeel waarvan de vloerplaat zich op of boven het ontworpen maaiveld bevindt. Bovengrondse constructies die beantwoorden aan de definitie 'bouwlaag' worden meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

Bouwhoogte	De hoogte van een gebouw, gemeten vanop het niveau van de vloerpas. Behoudens specifieke verkavelingsvoorschriften wordt de bouwhoogte steeds uitgedrukt in een aantal bouwlagen.
Bouwlaag	Een horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijkliggende of nagenoeg gelijkliggende vloeren of balklagen is begrensd. Opstaande dakstructuren en ondergeschikte bouwonderdelen zoals terrasbalustrades, technische ruimtes en al dan niet vrijstaande technische installaties zijn niet te beschouwen als een bouwlaag. Een bouwlaag heeft een maximale hoogte van 3,2 m.
Half-ondergrondse constructie	Een bouwlaag of gebouwdeel waarvan het grootste deel zich onder het ontworpen maaiveld bevindt, maar dat gedeeltelijk zichtbaar is boven dat maaiveld. Half-ondergrondse constructies tellen niet mee als bouwlaag voor het bepalen van de bouwhoogte.

Nutsvoorzieningen	Het geheel van voorzieningen die essentieel zijn voor de goede werking van de verkaveling en de loten daarbinnen. Tot deze voorzieningen behoren o.m. elektriciteitscabines en de verhardingen die daar toegang tot geven, private en openbare nutsleidingen, infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater,...
Technische installaties	Het geheel van installaties die de goede werking van de gebouwen verzekeren, daarin begrepen, maar niet limitatief opgesomd: lift- en trapkokers, zonnepanelen en zonneboilers, ventilatie- of luchtbehandelingsinstallaties, warmtepompen en hun technieken,...

2. Nutsvoorzieningen

Voorschrift	Toelichting
Plaats: Nutsvoorzieningen mogen op elk lot en binnen elke zone van de verkaveling worden voorzien.	De term 'nutsvoorzieningen' wordt hierboven gedefinieerd.

3. Technische installaties

Voorschrift	Toelichting
Plaats: Technische installaties worden in beginsel voorzien op de daken van gebouwen of constructies.	De term 'technische installaties' wordt hierboven gedefinieerd.
Integratie: Behoudens architecturaal uitgewerkte schouwen en schoorstenen worden technische installaties op daken van gebouwen of constructies zoveel als mogelijk geïntegreerd binnen het theoretisch bouwvolume dat wordt bepaald door toepassing van de 45°-regel, gerekend vanaf de dakrand van de bouwlaag waarop deze installaties worden geplaatst.	

4. Daken

Voorschrift	Toelichting
Behoudens andersluidende, specifieke voorschriften die gelden voor afzonderlijke loten, worden alle gebouwen en constructies binnen de verkaveling voorzien van een plat dak.	

5. Materiaalgebruik

Voorschrift	Toelichting
Gebouwen & constructies: De materialen voor de oprichting van gebouwen en constructies zijn in beginsel vrij te bepalen maar moeten qua kleur, schaal en textuur een onderling samenhang vertonen.	
Verhardingen: Wanneer de verkavelingsvoorschriften de aanleg van verhardingen toelaten, moet worden gestreefd naar een duurzaam evenwicht tussen het functionele doel van de verharding en de keuze van de gebruikte materialen. De aanleg van waterdoorlatende of halfverhardende materialen geniet daarbij altijd de voorkeur, zodat de infiltratie van hemelwater maximaal behouden blijft.	

Groenvoorzieningen: de soortkeuze, plantdichtheid en onderhoudsvorm moeten bijdragen aan een groene, uniforme en duurzame uitstraling van de verkaveling. De gekozen boom- of struiksoorten moeten aansluiten bij de inheemse of gebiedseigen beplanting en verenigbaar zijn met de beeldkwaliteit en ecologische samenhang van de omgeving.	
--	--

6. Parkeren

Voorschrift	Toelichting
Ratio's - Binnen de verkaveling gelden de parkeerratio's die voorzien zijn in het algemeen bouwreglement van de stad Gent en in de Gentse parkeerrichtlijnen.	
Organisatie - Bewonersparkeren geschiedt in beginsel in de daartoe voorziene parkeergarage die wordt voorzien onder de zone voor meergezinswoning (lot 1). Bezoekersparkeren geschiedt in de daartoe voorziene plaatsen die deel uitmaken van de 'zone voor collectieve ruimte' (lot A).	

Voorschriften voor de ‘zone voor meergezinswoning’ met overdruk ‘zone voor parkeergarage’ (lot 1)

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Zone voor meergezinswoning - De 'zone voor meergezinswoning' is bestemd voor de oprichting van 1 meergezinswoning met aanhorigheden.	
Overdrukzone parkeergarage - De 'overdrukzone parkeergarage' is bestemd voor de oprichting van een half-ondergrondse constructie waarin allerlei voertuigen kunnen worden gestald en waarin technische ruimtes, fietsparkeerplaatsen en bergingen kunnen worden voorzien.	

2. Inrichting van de meergezinswoning

Voorschrift	Toelichting
Inplanting - Het hoofdvolume van de meergezinswoning wordt opgericht binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid in bruine kleur.	Op het verkavelingsplan zijn dus de maximale contouren van de footprint van de meergezinswoning aangeduid.
Bouwhoogte: De meergezinswoning telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	
Uitkragende terrassen - Uitkragende terrassen op de verdieping worden voorzien binnen de zones die op het verkavelingsplan zijn aangeduid met een grijsblauwe arcering.	

Programma: in de meergezinswoning kunnen er maximaal 14 woonentiteiten worden voorzien.	
---	--

3. Inrichting van de voortuinzone

Voorschrift	Toelichting
Groenvoorzieningen - De voortuinzone wordt ingericht met groenvoorzieningen.	
Toegangspaden - In de voortuinzone kunnen toegangspaden worden aangelegd naar de inkompartijen van de meergezinswoning. Naast deze reguliere paden kunnen er in de voortuinzone ook afzonderlijke toegangen voor andersvaliden worden voorzien, dit om een vlotte en volledig toegankelijke bereikbaarheid te waarborgen.	Op het inplantingsplan wordt de locatie van de toegangspaden indicatief aangeduid. De u-vormige padenstructuur dient specifiek als toegang voor rolstoelgebruikers.

4. Inrichting van de (zij)tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Groenvoorzieningen - De (zij)tuinzone wordt ingericht met groenvoorzieningen.	
Terrassen - Binnen elke (zij)tuinzone mag er 1 terras worden aangelegd. Elk terras moeten aansluiten op een gevel, mag maximaal 3 meter diep zijn en moet een minimale afstand van 3 meter aanhouden ten opzichte van de gewestplangrens tussen het woongebied en het naastliggende parkgebied.	
Afsluitingen: In de (zij)tuinzone kan er tussen de appartementen die op het gelijkvloers liggen, voorzien worden in levende hagen die dienstdoen als afsluitingen. De maximale hoogte van deze hagen bedraagt 2 meter.	

5. Inrichting van de zone voor parkeergarage

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De parkeergarage wordt opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een roodbruine omranding.	Deze regel geldt niet voor de inrit naar de parkeergarage: die is te voorzien op het lot 'collectieve ruimte'.
Programma: in de parkeergarage moeten er minimaal 20 voertuigen kunnen worden gestald.	

Voorschriften voor de ‘zone voor eengezinswoningen (loten 2 - 7)

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Elk lot dat deel uitmaakt van de 'zone voor ééngezinswoningen' is ten individuen titel bestemd voor de oprichting van 1 ééngezinswoning.	Binnen de verkaveling kunnen er in totaal dus 6 ééngezinswoningen worden opgetrokken.

2. Inrichting van elke ééngezinswoning

Voorschrift	Toelichting
Inplanting - Het hoofdvolume van elke eengezinswoning wordt opgericht binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid in lichtoranje kleur.	
Bouwhoogte - Elke ééngezinswoning mag maximaal moet 2 bovengrondse bouwlagen tellen.	
Architecturale elementen - Op de verdieping van elke eengezinswoning, binnen de zones die op het verkavelingsplan zijn aangeduid met een grijsblauwe arcering, kunnen dakoversteken worden voorzien.	

Terrassen: langs de westzijde van de eengezinswoningen mogen geen uitkragende terrassen worden voorzien.

Er mogen geen toegankelijke terrassen op de verdieping voorzien worden, om de inkijk naar de aanpalende percelen langs de westzijde te beperken. Architecturale uitkragingen zijn wel mogelijk.

Verbinding - De eengezinswoningen op de loten 2 – 4 en op de loten 5 – 7 worden aan elkaar gekoppeld. Hun kroonlijst en bouwhoogte moet gelijk zijn.	
--	--

3. Inrichting van de voortuinzone

Voorschrift	Toelichting
Groenvoorzieningen - De voortuinzone wordt ingericht met groenvoorzieningen.	
Toegangspad - In de voortuinzone kan een toegangspad worden aangelegd naar de inkompartij van de eengezinswoning.	
Fietsinfrastructuur: In de voortuinzone kunnen per woning meerdere 'fietsnietjes' worden voorzien.	De woningen worden uitgerust met ruime fietsbergingen. De 'fietsnietjes' staan hoofdzakelijk ten dienste van de fietsende bezoekers van een woning.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

4. Inrichting van de (zij)tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Groenvoorzieningen - De (zij)tuinzone wordt ingericht met groenvoorzieningen.	
Terrassen - Binnen elke (zij)tuinzone mag er 1 terras worden aangelegd. Elk terras moet aansluiten op een gevel, mag maximaal 3 meter diep zijn en moet een minimale afstand van 3 meter aanhouden ten opzichte van de gewestplangrens tussen het woongebied en het naastliggende parkgebied.	
Terraskast - Op het terras van de beide ééngezinswoningen die in het midden van elke groep van ééngezinswoningen liggen, kan voorzien worden in een terraskast. Die kast wordt ingeplant tegen de perceelsgrens, is maximaal 2m	In het architectuurbundel wordt een impressie gegeven van de ligging en de uitwerking van de beoogde terraskast.

bouwlaag hoog, heeft een lengte van maximaal 3 meter en een diepte van maximaal 60 centimeter. De terraskast moet net als de terrassen een minimale afstand van 3 meter aanhouden ten opzichte van de gewestplangrens tussen het woongebied en het naastliggende parkgebied.	
Afsluitingen: In de (zij)tuinzone kan er tussen de appartementen die op het gelijkvloers liggen, voorzien worden in levende hagen die dienstdoen als afsluitingen. De maximale hoogte van deze hagen bedraagt 2 meter.	

Voorschriften voor de ‘zones voor collectieve ruimte’

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De 'zone voor collectieve ruimte' is bestemd voor de aanleg van allerhande verkavelingsinfrastructuur én voor de aanleg van een privaat groenpark.	

2. Inrichting: verkavelingsinfrastructuur

Voorschrift	Toelichting
Privaat - Op de grens tussen de zone voor openbaar domein met overdruk 'gemeenteweg' en de zone voor collectieve ruimte moet een duidelijk zichtbaar bord worden geplaatst dat aangeeft dat de verkaveling een privaat domein betreft.	
Paden - Doorheen de 'zone voor collectieve ruimte' worden paden aangelegd ter ontsluiting van de gebouwen en constructies die binnen de verkaveling worden opgericht. Het aantal paden en hun breedte is daarbij beperkt tot wat redelijkerwijze noodzakelijk is voor de goede en vlotte werking van de verkaveling.	

Bezoekersparkeerplaatsen – In de ‘zone voor collectieve ruimte’ worden vijf bezoekersparkeerplaatsen voor wagens aangelegd op de locaties die daartoe op het verkavelingsplan zijn aangeduid.	
Inrit parkeergarage – In de ‘zone voor collectieve ruimte’ wordt de inrit naar de voorziene parkeergarage aangelegd op de locatie die daartoe op het verkavelingsplan is aangeduid.	
Paviljoenen: In de ‘zone voor collectieve ruimte’ worden twee paviljoenen opgericht op de locaties die daartoe op het verkavelingsplan zijn aangeduid. Het paviljoen dat het dichtst bij de Beekstraat wordt opgericht, dient voor het stallen van fietsen, het bergen van afval en het huisvesten van de brievenbussen van de woonentiteiten die binnen de verkaveling komen te	

liggen. Het paviljoen dat het verst van de Beekstraat wordt opgericht, dient in beginsel uitsluitend voor het stallen van fietsen. De beide paviljoenen kunnen, indien noodzakelijk, bijkomend technische functies van gemeenschappelijk nut opnemen. De beide paviljoenen mogen elk voor zich maximaal één bouwlaag tellen.	In deze paviljoenen zou bijvoorbeeld een grasmachine kunnen worden gestald.
Groenscherm - De bestaande haag en de bestaande bomenrij aan de zijde van de verkaveling die grenst aan de woningen met adres aan de Beekstraatedries moet zoveel als mogelijk behouden blijven. Waar dit bijdraagt aan de gezondheid, stabiliteit of ecologische kwaliteit van de bomenrij, mag deze plaatselijk worden uitgedund of heraangeplant met streekeigen boom- en struiksoorten, zodat de groene afscherming tussen de verkaveling en de bestaande woonomgeving op duurzame wijze wordt versterkt.	Deze bomenrij kan wel worden uitgedund om het behoud en de verdere uitgroei van nog gezonde bomen te stimuleren. Een dergelijke uitdunning kan slechts geschieden op voorstel van een natuur- en/of boomdeskundige.

3. Inrichting: groenpark

Voorschrift	Toelichting
Groenpark: de niet-bebouwde ruimte op de 'zone voor collectieve ruimte' is in te richten als privaat groenpark dat wordt aangelegd volgens het landschapsconcept dat voor de gehele verkaveling is uitgewerkt.	Het landschapsconcept is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

~~Voorschriften voor de 'zone voor openbaar domein' met overdruk
'gemeenteweg en met overdruk 'aaneengesloten groenzone'~~

De voorschriften omtrent het gedeelte openbaar domein worden integraal geschrapt.

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Zone voor openbaar domein - De 'zone voor openbaar domein' is in zijn totaliteit bestemd voor de aanleg van groenvoorzieningen en weginfrastructuur.	Deze zone is in zijn totaliteit, kosteloos over te dragen aan de stad Gent.
Overdruk 'Gemeenteweg' - De 'overdrukzone gemeenteweg' is bestemd voor de aanleg van een gemeenteweg in de zin van artikel 2, 6° van het Gemeentewegendecreet.	
Overdruk 'aaneengesloten groenzone' - De 'overdrukzone aaneengesloten groenzone' is bestemd voor de aanleg van groenvoorzieningen.	Deze zone is minimaal 400 m ² groot.

2. Inrichting van de overdrukzone 'gemeenteweg'

Voorschrift	Toelichting
Breedte: De breedte van de nieuw aan te leggen gemeenteweg bedraagt maximaal 6 meter.	
Inrichting & materialen: De gemeenteweg is aan te leggen volgens het tracé en met de materialen die daartoe worden aangeduid door de gemeenteraad van de stad Gent.	Aan de verkavelingsvergunningsaanvraag is een gemeentewegendossier en een dossier over de 'zaak van de wegen' toegevoegd waarin deze onderwerpen worden behandeld.

3. Inrichting van de overdrukzone 'aaneengesloten groenzone' en van de rest van de 'zone voor openbaar domein'

Voorschrift	Toelichting
Alle werken en handelingen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de instandhouding en de verdere aanleg van groenvoorzieningen zijn toegelaten.	

2026_GR_00573 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025124473 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor een meergezinswoning met 14 woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Beekstraat, 9030 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispelon; Fourat Ben Chikha; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck; Ywein Joris
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Kevin Mervielde namens MM Develop I NV diende een Omgevingsvergunning in voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) gronden gelegen aan Beekstraat 7 en 9 kadastraal gekend als afdeling 27 sectie A nrs. 1136G, 1149G, 1149H en 1151A. Deze aanvraag

werd op 21/10/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 19/11/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 03/03/2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend, op 04/03/2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft het verkavelen van een gebied van ca. 6168 m², gelegen in de Beekstraat in de deelgemeente Mariakerke, in: 1 lot bestemd voor een meergezinswoning met 14 woonentiteiten en 6 loten bestemd voor eengezinswoningen.

Er wordt ook een lot (A) voor privaat-collectieve ruimte voorzien en een lot (B) dat overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het nieuw openbaar domein betreft een uitbreiding van de Beekstraat, en is beperkt tot een korte insteek vanuit de Beekstraat, dwars op de bestaande weg. Het collectief private lot sluit daarop aan waarop een private gemeenschappelijke toegangsweg en -pad zal worden aangelegd. De eigenlijke aanleg van die private infrastructuur is geen deel van voorliggende aanvraag.

De nieuwe openbare wegenis heeft een totale oppervlakte van 105,8 m² (dit is inclusief een aanpalende groenzone aan de rechterzijde van de effectieve weg). De weg zelf heeft een breedte van 6 m, een maximale diepte van 10,8 m en wordt uitgevoerd in niet-waterdoorlatende bestrating. De nieuwe weg is noodzakelijk voor de hulpdiensten en adressering, en zorgt ook voor de ontsluiting van het private project.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 november 2025 tot 25 december 2025.

Resultaat : 49 digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 9 maart 2026 tot 7 april 2026.

Resultaat : 20 digitale bezwaren

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

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

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

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

Qua maatvoering is de nieuwe openbare weg aangepast aan de ontsluitende functie: er wordt een breedte van 6 m voorzien, conform ook aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. De weg voldoet aan de minimale eisen qua verkeersveiligheid. De weg is voldoende toegankelijk voor alle weggebruikers en voldoet aan de eisen van zachte mobiliteit. Er is voldoende groene en onverharde ruimte rondom de weg om het water op een natuurlijke manier te laten infiltreren.

Het woonproject zelf blijft volledig privaat, inclusief de circulatie. Gelet op de beperkte schaal (maximaal 20 woningen, overwegend appartementen) is dit te verantwoorden. Het is de ambitie van het project om autoluw te zijn: bij het betreden van het private deel wordt de auto direct afgeleid naar parkeervoorzieningen, voor het overige zal de de private wegenis uitsluitend een pad zijn voor zachte weggebruikers en een noodweg voor de hulpdiensten. De nieuwe openbare weg is uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Links van de nieuwe openbare weg (aan de voorzijde van het projectgebied) wordt ook een openbare groenzone aangelegd en kosteloos overgedragen naar het openbaar domein. Het betreft een zone van 406 m². Op heden bevindt zich daar een kwalitatieve boom (linde), die behouden zal blijven. Deze nieuwe groenzone zorgt voor een plaatselijke verbreding en duurzaam behoud van het groene uitzicht van het openbaar domein. Door de nieuwe kleine zijstraat wordt de adressering van het nieuwe woonproject eenvoudig herkenbaar wat gevraagd wordt vanuit brandweerbereikbaarheid. Om die reden is opname in het openbaar domein ook verantwoord. De aanleg en inrichting voor gemengd verkeer is voor een project van deze schaal met louter bestemmingsverkeer, een verantwoorde keuze.

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

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

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- VA_BEEKSTRAAT_P_N_ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND.pdf (deel van de beslissing)
- advies 2 Beekstraat 5-7-9 (7 loten) Gent-Mariakerke.pdf
- PV 072243.004 Beekstraat 7-9, 9030, Gent.pdf
- Offerte Gent Beekstr.pdf
- Offerte Wyre.pdf
- advies OA dossier OMV_2025124473.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 32 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Tom De Meester; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Frederik Sioen; Sami Souguir; Julie Steendam; Sven Taldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckvelt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Filip Watteeuw; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 12 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Johan Deckmyn; Ywein Joris; Jonas Naeyaert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck
- 1 stem(men) blanco: Isabelle Heyndrickx

Artikel 1:

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

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Beekstraat 7 en 9 en kadastraal gekend als afdeling 27 sectie A nrs. 1136G, 1149G, 1149H en 1151A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen:

- De voorwaarden, opgenomen in het advies van BRANDWEERZONE CENTRUM (advies van 24 november 2025, met kenmerk 072243-004/PV/2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 19 december 2025, met kenmerk VK-25-762) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 24 november 2025, met kenmerk 5000115786) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 25 november 2025, met kenmerk JMS 654234) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 24 november 2025, met kenmerk 25201351) moeten strikt nageleefd worden.

Projectgebonden opmerkingen:

- Het stukje openbare wegenis richting de private ontwikkeling dient aangelegd te worden als een woonerf in standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 10, met afwatering naar de naastgelegen groenzone. Het woonerf moet verder uitgewerkt worden met de nodige maaiveldpeilen, waarbij rekening gehouden wordt met een dwarshelling van minimaal 2% en maximaal 4% en een langshelling van minimaal 2 mm/m. Zonder peilen kan het ontwerp onvoldoende beoordeeld worden.

- De huisaansluitingen zijn te voorzien binnen de private wegenis.
- De boordsteen thv de aansluiting is te verlagen maar wel te behouden (type B, 2cm opstand)
- De groenzone naar waar er afwatert is komvormig aan te leggen.
- Het privédoorniein moet op de rooilijn duidelijk leesbaar en zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- Brievenbussen zijn te voorzien thv de rooilijn (zoals ze ook nu op het plan voorzien zijn).
- Huisnummering dient duidelijk leesbaar te zijn vanop het huidige openbaar domein/de rijweg.

Groenaanleg:

- Begeleiding van de sloop en bouw door een boomdeskundige volgens de BEA.
- Alle nodige maatregelen voor het duurzaam behoud en eventuele noodzakelijke beheerwerken van de te behouden bomen op het toekomstig openbaar domein worden in het technisch dossier opgenomen. Deze maatregelen werden opgesteld door de extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst. De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase van nabij opvolgen.
- Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het nieuwe openbare deel.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een georeferentie PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent

- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2025124473 voor gronden aan Beekstraat 7 en 9 voor vergunning in aanmerking komt.

 Elektronisch ondertekend op
24/06/2026 16:32:13 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

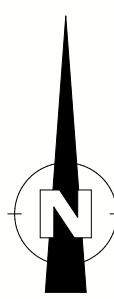
 Elektronisch ondertekend op
24/06/2026 13:46:33 (GMT+02:00) door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00573 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025124473 R -
Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 6 loten bestemd voor
eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor een meergezinswoning met 14 woonentiteiten - met
openbaar onderzoek - Beekstraat, 9030 Gent

ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND

LEGENDE ROOILIJNPLAN

- PROJECTZONE
ROOILIJN TE BEHOUDEN
ROOILIJN OP TE HEFFEN
ROOILIJN NIEUW
PARKGEDEELTE - OPENBAAR DOMEIN
overdragen aan Stad Gent



COÖRDINATENLIJST OPENBARE WEGENIS			
Nr	X	Y	
1	100501.3357	196152.8008	
2	100510.7720	196159.0938	
3	100510.8968	196157.3073	
4	100514.4534	196148.5646	
5	100504.5997	196144.5559	

COÖRDINATENLIJST PARKGEDEELTE			
Nr	X	Y	
2	100510.7720	196159.0938	
3	100510.8968	196157.3073	
4	100514.4534	196148.5646	
6	100532.7020	196173.7186	
7	100539.4094	196156.6117	
8	100519.8197	196148.6423	

Rooilijn volgens "Beekstraat BVW nr. 17
deel tussen Ringvaart en Cassir" die ter Bekenlaan:
Rooi en onteigeningsplan, Goedgekeurd door MB op 01/06/1987

Rooilijn volgens
bestaande toestand

ZONE AFVALCONTAINERS
EN BRIEVENBUS

FIETSENSTALLING (OO PLAATSEN) MET
GROENDAK (OO BOMEN)
EN OVERLOOP RICHTING GROENZONE

NIEUWE HAAG
(ZIE BEPLANTINGSPLAN)

FIETSENSTALLING (OO PLAATSEN) MET
GROENDAK (OO BOMEN)
EN OVERLOOP RICHTING GROENZONE

RESTAANDE
HAAG

RESPIRAT BRANDVEER
(BY GRONDZONEN)

Gronden op te nemen
in het openbaar domein
105,8m² (wegenis)

Gronden op te nemen
in het openbaar domein
406,1m² (parkgedeelte)

Meer- of minwaarde: n.v.t. - gratis grondafstand via last
(zie artikel 28, § 4 Gemeentewegendecreet)

BURO
STIEL

Buro STIEL Group BV Meensesteerweg 411 8800 Roeselare info@burostiel.be www.burostiel.be

ONDERWERP	VERKAVELING BEEKSTRAAT - GENT (DRONGEN)
BOUWPLAATS	Oost-Vlaanderen, Gent (Drongen), Beekstraat GENT 27e afdeling, DRONGEN 1e afdeling, sectie A, nrs. 1149/g, 1149/h, 1151/a en een deel van 1136/g.
BOUWHEER	ZIE OMGEVINGSLOKET

PLAN NR.	PLAN	SCHAAL	DATUM
-	VA_BEEKSTRAAT_P_N_ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND	1/250	15/10/2025
INDEX	DATUM	OMSCHRIJVING	

REFERENTIE NIVEAU: ALLE PEILEN IN mTAW

SCHAAL: 1/250

0m 10m 20m

GRENZEN PROJECTZONE VOLGENS
MEETPLAN OPGEMAAKT DOOR
LANDMETINGSBUREAU TECCON
(DOSSIER 2024.39733 - dd. 13/08/2024)

en VERKAVELINGSPLAN BEEKSTRAAT
(DOSSIER 544021-1235/1 - d.d. 15/03/2001)

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025124473

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)
VA_BEEKSTRAAT_VP_N_VERKAVELINGSP LAN NIEUWE TOESTAND.pdf	3M01bw9GFcFektv4vUYmSA==
VA_BEEKSTRAAT_VP_B_VERKAVELINGSP LAN BESTAANDE TOESTAND.pdf	HpKRUnO0YlIn0gAEndoo1g==
VA_BEEKSTRAAT_P_N_ROOIILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND.pdf	8PPpIDcEGImzYXnn671xmA==
VA_BEEKSTRAAT_L_N_LEGENDE NIEUWE TOESTAND.pdf	z9JE2fp3kbLbGYPdNRT50w==
VA_BEEKSTRAAT_L_B_LEGENDE BESTAANDE TOESTAND.pdf	X6a2AGQyyNOLCF25AA7uGA==
BA_BEEKSTRAAT_T_N_terreinprofielen nieuwe toestand.pdf	CEcf8aKVQvfLJvU74/shPw==
BA_BEEKSTRAAT_T_B_terreinprofielen bestaande toestand.pdf	JooRliHsBwytxbfY57c1cQ==
BA_BEEKSTRAAT_PRL_N_lengteprofielen nieuwe toestand.pdf	DlmvSYCdWiRxp8Yg3tyzqw==
BA_BEEKSTRAAT_P_N_6_grondplan nieuwe toestand beplanting.pdf	JdGOIN9zqBxTnVhWqqNSSA==
BA_BEEKSTRAAT_P_N_5_grondplan nieuwe rooilijn.pdf	dw4EXFgyJ0YXHvkvSnkxxQ==
BA_BEEKSTRAAT_P_N_4_grondplan nieuwe toestand aantal IE.pdf	fhSGWbN6//SR6M2cBmAxtQ==
BA_BEEKSTRAAT_P_N_3_grondplan nieuwe toestand verhardingen.pdf	6q00GKqfcXOxLjdu3FcdYA==
BA_BEEKSTRAAT_P_N_2_grondplan nieuwe toestand zone nutsleidingen.pdf	aYhOdNQcPpPMs00hwyVClw==
BA_BEEKSTRAAT_P_N_1_grondplan nieuwe toestand.pdf	qPMdWUHkiUH+UAZYe+is5A==

BA_BEEKSTRAAT_P_B_1_grondplan afbraak.pdf	FmzCYqFNO4IWE529nXVJAQ==
BA_BEEKSTRAAT_L_N_legende nieuwe toestand.pdf	Nd/Mb/AsOIWkCsZfA7p9Ug==
BA_BEEKSTRAAT_L_B_legende bestaande toestand.pdf	e9clX2fhgC1Rzyn9plvx+A==
BA_BEEKSTRAAT_I_N_inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	eanq76Ozu4OL5/74V7SOVg==
BA_BEEKSTRAAT_I_B_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	l4cNuEmVwRunC25vRrtAvQ==
BA_BEEKSTRAAT_I_B_2_inplantingsplan bestaande toestand afbraak.pdf	XxlLa/7YLSVzFFY4vpMPHw==
BA_BEEKSTRAAT_G_B_4_gevel D afbraak.pdf	50Oyf1Z0emYZqeyq77W42g==
BA_BEEKSTRAAT_G_B_3_gevel C afbraak.pdf	RUcJq3/f4Tl4TAeW5Vqx7g==
BA_BEEKSTRAAT_G_B_2_gevel B afbraak.pdf	SqzPotbC582/I2vU1S4m2g==
BA_BEEKSTRAAT_G_B_1_gevel A afbraak.pdf	UEv51PH+7k7dSLEt/FucJQ==