



2026_CBS_08672 OMV_2026027966 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 18 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen, een parkeerhaven met carports/fietsenberging, een lot bestemd voor een hoogspanningscabine en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Pachtgoeddreef, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Bouw Francis Bostoen NV met als contactadres Pauline Van Pottelsberghelaan 22, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026027966) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 maart 2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van percelen in 18 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen, een parkeerhaven met carports/fietsenberging, een lot bestemd voor een hoogspanningscabine en aanleg van wegenis
- Adres: Pachtgoeddreef, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie B nrs. 484B en 488F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 mei 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

De aanvraag is gelegen langs de Pachtgoeddreef, in de deelgemeente Drongen. In de ruimere omgeving situeren zich de R4, de E40, de Deinsesteenweg (N466), en het centrum van Drongen (op zo'n 900 m). In de nabije omgeving zijn er verschillende woonlinten en verkavelingen met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen, in een landelijke en residentiële context. De site in kwestie heeft een oppervlakte van ca. 11.430 m² (iets meer dan een hectare) en is op heden braakliggend. Het terrein is licht hellend van oost naar west.

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

Voorliggende aanvraag betreft:

- Het verkavelen van het terrein in 18 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen, een lot voor een parkeerhaven met carports/fietsenberging, en een lot bestemd voor een hoogspanningscabine;
- De aanleg van openbare wegenis;
- Terreinaanlegwerken en infrastructuurwerken in functie van het bouwrijp maken van de verkaveling.

Algemeen:

Er worden 18 woonkavels met een achterliggende tuinzone voorzien rondom een centrale groenzone en te bereiken via een nieuwe openbare weg die aftakt van de Pachtgoeddreef. Er wordt een lusvormige weg rondom de centrale groenzone aangelegd, waarrond de bouwloten voorzien worden. Deze weg is qua gemotoriseerd verkeer alleen berijdbaar door de nooddiensten en wordt daarom bij de 'ingang' voorzien van paaltjes. Meer naar het oosten wordt ook een tweede inrit voorzien vanop de Pachtgoeddreef. Dit is een private inrit die leidt naar de maaiveldparking waarop plaats voorzien wordt voor 18 carports en een gemeenschappelijke fietsenberging.

Tenslotte wordt nog ten oosten daarvan een lot voorzien voor een nutscabine. Het gemotoriseerd verkeer van de toekomstige bewoners wentelt zich dus af op de parkeerhaven, en de woonsite is autoluw.

Aanleg nieuw en aanpassing bestaand openbaar domein:

De aanvraag omvat de aanleg van toekomstig openbaar domein (binnen loten O1, O2 en O3) langs de Pachtgoeddreef bestaande uit een nieuwe, openbare weg die aftakt van de Pachtgoeddreef en de aanleg van een groenzone. De rooilijn langs de Pachtgoeddreef zelf wordt naar achteren verschoven met maximaal 2,59 m over een breedte van ca. 135 m. Samen met deze werken wordt ook een nieuwe riolering aangelegd met aansluiting op de bestaande riolering van de Pachtgoeddreef.

Er worden 2 zones overgedragen naar het openbaar domein:

- Een zone van 1.267 m² wordt deel van de openbare wegenis, als toegang tot de site;
- Een totaal van 1.556 m² wordt openbaar groen, deels langs de Pachtgoeddreef ter hoogte van de 'entree' tot de verkaveling en deels ingesloten binnen de nieuwe lusvormige openbare weg.

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

De eigenlijke aanleg van de private infrastructuur op loten A en B (met uitzondering van de verharding op lot B) is geen deel van voorliggende aanvraag. Ook de op de plannen aangegeven fietsenstalling, ruimte voor afvalcontainers en 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.

Verkavelingsstructuur – en voorschriften:

De verkaveling voorziet volgende loten:

- **Loten 1-18: bouwloten voor halfopen eengezinswoningen**

De bouwloten hebben een oppervlakte variërend van minstens 205 m² tot maximum 607 m².

De bouwzones hebben een maximale diepte van 12 m en een breedte variërend van 6,5 m tot 7,69 m. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minstens 3 m.

De maximale bouwdiepte bedraagt voor het gelijkvloers en de verdieping maximaal 12 m.

Er kunnen maximaal 2 bouwlagen voorzien worden, afgewerkt met een plat of hellend dak. De kroonlijsthoogte (of dakrand bij plat dak) is maximaal 6,5 m, de nokhoogte is maximaal 6 m hoger dan de kroonlijsthoogte.

In de achtertuintzones is palend aan de bouwzones ruimte voorzien voor het plaatsen van een tuinkast. De oppervlakte bedraagt maximaal 8 m², de hoogte maximaal 3 m. Er is ook telkens maximaal 80 m² aan niet-overdekte constructies mogelijk. De tuintzones variëren in diepte (min. ca. 9,5 m bij loten 9 - 12) en breedte (min. ca. 9,5 m).

- **Loten O1, O2, O3: toekomstig openbaar domein**

Dit betreffen 3 loten die naar het openbaar domein zullen worden overgedragen.

Lot O1 heeft een oppervlakte van 1267 m² en betreft nieuwe openbare wegenis (verschuiving rooilijn Pachtgoeddreef en de lus op de site waar de nieuwe woningen op zullen aantakken).

Loten O2 en O3 worden toekomstige openbare groenzones en hebben een totale oppervlakte van 1.556 m².

- **LOT A – PRIVATE VOORTUINZONE**

Dit betreft de collectief private voortuinzone bij de woningen, voorzien voor de toegangen tot de woningen en de private waterhuishouding. De diepte van de strook varieert van 3,5 m tot 7,85 m.

- **LOT B – PARKEERHAVEN**

Dit betreft een private parkeerhaven voor fietsen en wagens, gesitueerd aan de oostelijke zijde van de site en te bereiken langs de Pachtgoeddreef. De zone heeft een oppervlakte van 905 m² en is bedoeld voor carports met groendaken en een collectieve fietsenstalling met groendak. De fietsenstalling is voornamelijk bedoeld voor de buitenmaatse fietsen, aangezien het de bedoeling is dat woningen voorzien worden van inpandige fietsenbergingen.

De private inrichtingswerken van de collectieve parkeerhaven zijn geen deel van deze aanvraag en moeten mee aangevraagd worden met de toekomstige bebouwing.

- **LOT HS – HOOGSPANNINGSCABINE**

Er wordt een apart lot (oppervlakte ca. 31 m²) voor een hoogspanningscabine voorzien, gesitueerd links van de inrit naar de parkeerhaven en bereikbaar via het bestaand openbaar domein.

Mee aangevraagde stedenbouwkundige handelingen in functie van het bouwrijp maken

Aanleg toekomstig openbaar domein:

Deze aanvraag omvat ook de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg t.b.v. de nieuwe woongelegenheden. De nieuwe openbare wegenis bestaat uit een betonnen wandelpad, uitgebreid met grindgazon in functie van de brandweg. De minimale bochtstraal van het betonnen pad bedraagt 4,00 m.

De aanvraag omvat ook de aanleg en inrichting van toekomstige openbare groenzones. Na aanleg van de infrastructuur en het groen, zal het geheel kosteloos overgedragen worden naar het openbaar domein.

De private parkeerhaven wordt bereikt via een oprit vanop de Pachtgoeddreef met een breedte van 6 m. Er wordt ook een verbinding met het openbare betonnen wandelpad gemaakt op het uiteinde van de toekomstige parkeerhaven. Daar zullen ook paaltjes geplaatst worden die gemotoriseerd verkeer van het wandelpad weren. De hellingen zijn beperkt en bedragen minder dan 2,00 %.

Terreinaanleg en infrastructuurwerken:

- In functie van het project wordt het terrein genivelleerd. De terreinaanlegwerken worden aangevraagd voor de aanleg van wegen, waarbij rekening gehouden wordt met het bestaand maaiveldpeil, met beperkte hellingen in kader van begaanbaarheid en brandweer, infiltratiebekkens voor de waterhuishouding, aanleg van de groenzones en de zones rond de eengezinswoningen. Ter hoogte van de toekomstige vloerplaten van de woningen wordt beperkt opgehoogd (maximaal 48 cm).
- De bestaande openbare gracht wordt op 2 plaatsen overwelfd:
 - Overwelling in functie van de toegang tot het centraal groenplein met de woningen. De overwelling wordt voldoende breed (ca. 17 m) voorzien in functie van de draaicirkels voor de brandweer.
 - Overwelling in functie van de toegang tot de parkeerhaven. De overwelling wordt voldoende breed (6 m + 1 m berm) voorzien voor de draaicirkels van auto's.
- Rioleringswerken:
 - DWA: sluit op gravitaire wijze aan op de bestaande DWA-riolering in de Pachtgoeddreef.
 - RWA: aanleg van de afvoer van hemelwater afkomstig van privaat domein naar gekoppelde infiltratievoorzieningen op privaat, gemeenschappelijk domein, met overstorten naar een openbare infiltratievoorziening. De openbare infiltratievoorziening heeft een overstort naar de bestaande openbare gracht.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 10/07/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van een warenhuis (serres). (1963 DR 067)
- Op 27/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een serre. (1968 DR 160)
- Op 06/05/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van serren, na afbraak van bestaande serren. (1970 DR 060)
- Op 14/03/1973 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van serre. (1973 DR 10059)
- Op 17/11/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van een serre. (1983/1154(1983/10117))
- Op 12/10/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een plasticserre en het slopen van een vervallen serre. (1995/10106)
- Op 03/10/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van 2 serres en bijgebouw. (2013/10092)
- Op 22/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een serre + uitbreiding van een tuinberging. (2014/10147)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 juni 2026 onder ref. 072180-006/PV/2026:

*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. **Bijzondere aandachtspunten:** de nieuwe wegenis dient een eigen duidelijke en ondubbelzinnige officiële straatnaam krijgen.*

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 24 juni 2026 onder ref. VK-26-575:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van percelen in 18 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen, een parkeerhaven met carports/fietsenberging, een lot bestemd voor een hoogspanningscabine en aanleg van wegenis.

Alle woongelegenheden zijn gericht naar een centraal groenplein.

De woongelegenheden in het nieuwe ontwerp zijn als volgt georganiseerd:

** Lot 1 t.e.m. 18 zijn halfopen eengezinswoningen.*

Daarnaast worden volgende loten nog voorzien:

** Lot A is een strook voor de waterhuishouding van de private loten 1 t.e.m. 18.*

** Lot B is een parkeerhaven met carports en een fietsenberging geschikt voor o.m. bakfietsen.*

** Lot HS is een lot voor een electriciteitscabine.*

** Toekomstig openbaar domein, inclusief overdracht van halve gracht.*

Binnen het projectgebied wordt een zone, na aanleg van de infrastructuur, kosteloos overgedragen aan het openbaar domein.

Om de 18 loten (voor halfopen eengezinswoningen) op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

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

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

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

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

Riolering

*De aanvraag betreft een **verkavelingsaanvraag** waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van 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:

** ontwikkelaar dient te voorzien in nieuwe aanleg DWA-leiding*

** DWA-aansluiting per lot in de verkaveling*

** Ontwikkelaar legt een volledig privaat RWA-stelsel aan met 1 overloop naar de openbare infiltratievoorziening.*

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.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft het verkavelen van de kadastrale percelen B/484b en B/488f in 18 loten voor eengezinswoningen.

Naast de 18 loten voor de eengezinswoningen worden ook nog volgende loten voorzien

- * Lot A is een strook voor de waterhuishouding van de private loten 1 t.e.m. 18.*
- * Lot B is een parkeerhaven met carports en een fietsenberging geschikt voor o.m. bakfietsen*
- * Lot HS is een lot voor een elektriciteitscabine*
- * Toekomstig openbaar domein, inclusief overdracht van halve gracht*

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Aanduiding van de meetlocatie van de grondwaterpeilen en infiltratieproeven ontbreken op plan bestaande en ontworpen toestand

Plan met wegenisontwerp:

Het is onduidelijk welk peil er zal zijn tussen de rand van de openbare verharding en grens openbaar/verhard.

Het is onduidelijk welk peil het maaiveld zal hebben rond de private wadi's

Het voorzien van de DWA-huisaansluitputjes, welke 0.60 m breed zijn, in de sleuf van de nuts zal problemen geven bij uitvoering. Teken dit maar eens in een type dwarsprofiel.

Rioleringsplan:

Grondplan

DWA-stelsel

Om de DWA-aansluiting in de Pachtgoeddreef minder diept te laten aansluiten kan de verticale afstand tussen de DWA-leiding en RWA-gracht verkleind worden naar 0.30 m en met een helling van 0.5 mm/m kan nog steeds aangesloten worden

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

- maaiveldpeilen – er zijn heel weinig peilen vermeld eens voorbij de wadi
- bodempeil
- overstortpeil noodoverloop
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Er werden geen dwarsprofielen van de rioleringsplannen toegevoegd.

Op de dwarsprofielen van de wegenis ontbreekt het rioleringsontwerp.

Er werden geen lengteprofielen van het rioleringsontwerp toegevoegd.

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- maaiveldpeilen
- bodempeil
- bodembreedte
- bovenbreedte op niveau overstortpeil
- bovenbreedte op niveau maaiveldpeil
- helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)

Volgende gegevens ontbreken op de lengteprofielen:

- maaiveldpeilen
- bodempeil
- bodemlengte
- bovenlengte op niveau overstortpeil
- bovenlengte op niveau maaiveldpeil
- helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)

Noch van de openbare wadi, noch van de private wadi's zijn dwarsdoorsneden of lengteprofiel over de wadi's toegevoegd in dossier

Detailtekening

** Detail RWA-huisaansluitputje is niet volgens richtlijnen stad Gent en Farys. Het aansluiten van een PP-leiding op verholen goot lijkt me niet evident*

** Detail uitstroom in openbaar bekken ontbreekt voor bekken K*

In principe is de regel 1 lot één aansluiting. Gezien er 2 private wadi strengen worden voorzien die aansluiten op de openbare wadi, kan dit uitzonderlijk aanvaard worden. Er wordt een wadi voorzien in de zone van de parkeerhaven als "vervang van gracht voor opvang water aanpalend perceel?" Wat wordt hiermee bedoelt? En kan de aansluiting naar de openbare gracht niet anders voorzien worden?

De openbare wegenis wordt niet meegerekend in de openbare infiltratievoorziening en stroomt af in de centrale groenzone. Hiervoor dient een bijkomende glooiing te worden voorzien naast de weg, waarin het water kan afstromen in infiltreren. Het dwarsprofiel dient hierop te worden aangepast. Dit om te voorkomen dat in de groenzone verhoging langsheen de wegenis worden voorzien

Materialen - bestek en meetstaat

RWA-huisaansluitputjes zijn voorzien van verdiepte bodem

Huisaansluitputjes dienen betonenputjes zijn

In proevenplan ontbreekt camera op de RWA-leidingen

HYDRAULISCH NAZICHT**Bronmaatregelen - metingen:****Algemeen**

Aanduiding van de meetlocatie ontbreken op grondplan geplande toestand. Het is onduidelijk of de proeven zijn uitgevoerd thv van voorziene infiltratievoorzieningen.

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 maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

De gemeten waarden geven een goede indicatie van de hoogste grondwaterstand. Gelieve deze gegevens ook op grondplan ontworpen toestand bij de locaties te vermelden.

Thv peil PB3 wordt een grondwaterpeil van 7.91 mTAW voorzien. Dit is ook ongeveer waar de openbare wadi met een bodempeil van 7.85 mTAW wordt voorzien.

De afstand tussen bodempeil wadi en hoogst gemeten grondwaterpeil moet minstens 0,30 m bedragen om infiltratie mogelijk te maken.

Infiltratie:

Bespreking van de proeven porchetproeven

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

Het is niet duidelijk op welke diepte de proef is uitgevoerd. Het vermoeden is -1.0 m gezien de beschrijving van de grond.

Gezien geen mv in mTAW is vermeld, is ook onduidelijk welk mTAW de proef dan is uitgevoerd

Er zijn 3 proeven op 3 verschillende locaties genomen. Hieruit volgt dat een veiligheidsfactor van 10 moet gebruikt worden in de sirio-berekening.

IP1 het gemiddelde wordt bepaald over de laatste 5 metingen. Echter is duidelijk te zien dat de metingen nog niet stabiel zijn (afwijking binnen de 10% grens is niet bereikt)

IP2 het gemiddelde wordt bepaald over de laatste 5 metingen. Echter is duidelijk te zien dat de metingen nog niet stabiel zijn (afwijking binnen de 10% grens is niet bereikt)

IP3 het gemiddelde wordt bepaald over de laatste 5 metingen. Echter is duidelijk te zien dat de metingen nog niet stabiel zijn (afwijking binnen de 10% grens is niet bereikt)

Openbare infiltratievoorziening:

Er wordt een afwijking gevraagd om binnen het eigen perceel geen private infiltratievoorziening te moeten voorzien. Deze wordt gezamenlijk voorzien in een zone voor de gebouwen. Deze gemeenschappelijke infiltratievoorziening bestaat uit 2 afzonderlijke strengen die overstorten in de openbare infiltratievoorziening.

De openbare infiltratievoorziening dient dus gedimensioneerd te worden als volgt

** $80 \text{ m}^2/\text{kavel} \times 18 \text{ kavel}$*

** en ofwel de dakoppervlakte van de carports + dakoppervlakte van de fietsberging. $(34.50+55+55) = 144,50 \text{ m}^2 \rightarrow \text{som } 1584.50$*

** En ofwel $80 \text{ m}^2/\text{kavel}$ van de parkeerhaven $\rightarrow \text{som } 1520 \text{ m}^2$*

Op basis van dit gegeven dient de openbare infiltratievoorziening minimaal een infiltratievolume van 52.29 m^3 en een minimaal infiltratieoppervlakte van 126.76 m^2

Nota wordt onderstaande vermeld

In de nota wordt geen rekening gehouden met extra lot voor de berekening van de openbare infiltratievoorziening. Er is dus niet voldaan aan de eis, dit in tegenstelling met de melding in de hydraulische nota

Op basis van de gegevens op de plannen is het onmogelijk na te zien of de voorziene infiltratievoorziening welke degelijk een volume van 47.60 m^3 heeft en een infiltratieoppervlakte van 251.71 m^2 wegens het ontbreken van enige afmeting of dwarsdoorsnede. Bijkomend is deze infiltratievoorziening te klein volgens aangesloten oppervlakte.

De openbare wegnis wordt niet meegerekend in de openbare infiltratievoorziening en stroomt af in de centrale groenzone. Hiervoor dient een bijkomende glooiing te worden voorzien naast de weg, waarin het water kan afstromen in infiltreren. Het dwarsprofiel dient hierop te worden aangepast. Dit om te voorkomen dat in de groenzone verhoging langsheen de wegnis worden voorzien. De glooiing moet voldoen aan de GSVH om water op te vangen. Gelieve dit aan te tonen in de hydraulische nota.

De private infiltratievoorzieningen worden hier niet nagezien of geadviseerd, maar zal moeten worden verantwoord bij de bouwaanvragen. Zie verder inzake de voorwaarden die opgelegd worden.

sirioberekening:

Er zijn 2 sirioberekeningen opgemaakt.

Volgende zaken zijn niet duidelijk is deze berekening

** Keuze van de infiltratiecapaciteit van 12.1 mm/u*

** Keuze van verbruik van 100 l/dag per woning*

** Keuze van veiligheidsfactor 1 : zou 10 moeten zijn*

** waarom is soms de overstort breedte 0.50 en soms 0.10*

** de toekenning van verhardingen in de bekkens*

** waarom is bij sommige bekkens peil doorvoer = peil overstort*

** waarom wordt in één simulatie de $80 \text{ m}^2/\text{lot}$ niet meegerekend?*

** Bv bekken E – hier worden 3 loten aangesloten waarom wordt bij verharding plat dak dan maar 10 m^2 voorzien? Dit is toch niet correct?*

Op basis van deze gegevens kan niet worden nagezien of de ontwikkeling voldoet aan hemelwaterneutraal, maar dit is niet verlicht.

Op basis van deze gegevens voldoet de ontwikkeling aan de minimale voorwaarden van de GSVH 2023, waardoor het ontwerp kan aanvaard worden.

Om het effectief effect te kennen dient de sirio aangepast en verduidelijkt te worden bij overmaken van technisch dossier.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

** De openbare infiltratievoorziening dient een minimale infiltratievolume van 52.29 m³ en een infiltratieoppervlakte van 126.76 m² te bedragen. Deze dient dus vergroot te worden na nu voorzien.*

** Farys wenst advies te geven op de bouwaanvragen van de gebouwen. Een aangepast nota en sirio-berekening voor de private infiltratievoorziening zal moeten overgemaakt worden.*

** In de sirio-berekening dienen de correcte veiligheidsfactoren te worden toegepast cft bovenvermelde opmerkingen. Een aangepast sirio voor de ganse verkaveling in technisch dossier is dan ook van toepassing*

** Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit worden gesteld van een volledig technisch dossier (grondplan met alle riolerings- en wegeniswerken, bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, een bestek en een raming). Tot technisch dossier behoort aangepast sirio-berekening.*

** Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

** We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten zodat er toezicht kan uitgevoerd worden op de werken. Volgende zaken dienen tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*

** Alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen*

** Ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie overstort, put met terugslagklep...)*

** Werfverslagen / proefverslagen*

** Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

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

** As-Buitedossier*

** PV van voorlopige oplevering*

3.3. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 juni 2026 onder ref. 5000130052:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit en openbare verlichting

- Oprichting van een distributiecabine

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben. Hiervoor kan u contact opnemen via bovenstaande contactpersoon.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

3.4. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 8 juli 2026:

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

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

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

3.5. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 28 mei 2026 onder ref. 25241375:

Advies Wyre: Netuitbreiding nodig

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

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Verkaveling:

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.

Infrastructuurwerken:

In functie van het project worden twee toegangen tot het terrein voorzien, door middel van overwelvingen van de bestaande gracht. Dit wijkt af van het volgende artikel:

Artikel 3.3 Beschermen van waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten

Overwelvingen of inbuizingen van grachten en waterlopen zijn verboden, tenzij dit voor de aanleg van een openbare weg noodzakelijk is, of tenzij dit de enig mogelijke toegang tot een kadastraal perceel betreft. Per kadastraal perceel wordt slechts één overwelving

of inbuizing met een maximumbreedte van 5 meter toegestaan. Op gemotiveerd verzoek van de bouwheer kan de vergunningverlenende overheid afwijken van dit artikel.

Het project is opgevat als een autoluwe verkaveling waarbij het autoparkeren apart voorzien wordt op een parkeerhaven, waarvoor een overwelling noodzakelijk is. Gezien de beperkte breedte van de bestaande straat, is de overwelling iets breder voorzien om de draaibeweging te kunnen maken.

Voor de woonsite zelf wordt een openbare weg (wandelpad + overbreedte voor de nooddiensten) aangelegd, hiervoor is eveneens een overwelling noodzakelijk, wat in lijn is met artikel 3.3.

De beperkte afwijking op de breedte van de overwelling aan de toekomstige parkeerhaven werd gemotiveerd in de beschrijvende nota, is doorgesproken met de wegbeheerder en kan worden aanvaard.

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 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het te verkavelen perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Er wordt bijkomstig een nieuwe weg aangelegd.

4.5. 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 14/04/2026 akte genomen van het vooronderzoek van de archeologienota (ID: 36306)

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**.

4.6. 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 **4** bescheiden woningen (20% van 18 loten, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

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

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

- *ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);*
- *ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 1071/695) + 20 % = **€ 92.460,43** per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2026).*

Er zijn voldoende loten die voldoen aan de oppervlakenorm.

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Verkaveling:

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 is de bedoeling en de verplichting dat het toekomstige project hemelwaterneutraal is. De verkavelingsvoorschriften zijn vrij gedetailleerd en beperken de verharding bij de bouwlotten en de collectieve ruimte. 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.

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>

Wegenis- infrastructuurwerken:

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

Riolering

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Voor het perceel parallel met de Pachtgoeddeef loopt een gracht, deze wordt plaatselijk overwelfd in functie van de noodzakelijke toegangen tot de site.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat. **Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.**

6. NATUURTOETS

Het project is voorbesproken met de Groendienst en voldoet aan de voorbesprekingen. Het project creëert nieuw openbaar groen met verblijfs- en speelmogelijkheid voor de nieuwe bewoners en bij uitbreiding voor de buurt.

De concrete inrichting van de openbare groenzone(beplanting, spelaanleidingen, meubilair...) werden in het voortraject besproken. Dit kan verder uitgewerkt worden in het technisch dossier (na verkrijgen van de vergunning).

Voor de aanleg van de riolering dient ook een bemaling uitgevoerd te worden. De maatregelen beschreven in het besluit (p.31/53) uit het document 'Bemalingsadvies dd 3/3/2026) dienen gevolgd te worden.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op minstens 230 m van VEN-gebied.

Voor verkavelingen van gronden in functie van de bouw van 23 loten op een afstand van > 1 km van het habitatrichtlijngebied kan volgens <https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/impactscore-tot-1-procent> gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1%. Voorliggende aanvraag betreft een verkaveling voor 18 loten op een afstand van ca 1.500 m van habitatrichtlijngebied. De impactscore is bijgevolg kleiner dan 1%. 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.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b) en 10.f)) die voorkomt op de lijst van bijlage

II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 28 september 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 juni 2026 tot en met 1 juli 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

MOBILITEIT

- **Onvoldoende verkeerskundige draagkracht van een doodlopende, smalle straat**

De Pachtgoeddreef is een doodlopende straat met beperkte breedte, waar het kruisen van voertuigen reeds vandaag moeilijk is. De toevoeging van 18 halfopen bebouwingen veroorzaakt een aanzienlijke toename van het verkeer, bovenop de bestaande 29 woningen in de Pachtgoeddreef en het verkeer dat reeds via de Pachtgoeddreef rijdt om naar De Zeger de Kortrijkstraat te rijden. De totale verkeersdruk zou hierdoor bijna verdubbelen, wat niet in verhouding staat tot de fysieke capaciteit van de straat. De Pachtgoeddreef is een kindvriendelijke en sociaal geëngageerde buurt waar kinderen dagelijks op straat spelen. Op bepaalde momenten, zoals tijdens piekuren, leveringen, werfverkeer of wanneer de kinderen op straat spelen, zal dit leiden tot onveilige situaties voor bewoners, kinderen, fietsers, voetgangers en andere weggebruikers.

De voorgestelde verkeersafwikkeling:

- verhoogt het aantal voertuigen aanzienlijk,
- verhoogt het aantal koeriers- en leveringsbewegingen,
- creëert bijkomende conflicten door de beperkte straatbreedte.

Dit staat haaks op de principes van verkeersveiligheid en leefkwaliteit.

- **Autoluwe wijk niet realistisch in Drogen**

Het concept van een autoluwe wijk is op zich waardevol, maar niet toepasbaar in deze context:

- Drogen beschikt niet over hoogfrequent openbaar vervoer; bewoners zijn autogeoriënteerd.
- De verkaveling voorziet slechts 18 parkeerplaatsen voor 18 woningen, wat, gelet op het socio-demografische profiel van de bewoners op deze locatie en gelet op de

locatie van de verkaveling ter hoogte van de stedelijke rand van Gent, onvoldoende is voor bewoners én bezoekers. De vraag wordt gesteld of hier voldoende nagedacht is over de parkeerdruk die de bijkomende verkaveling omwille van haar autoluwe karakter zal hebben op de rest van de wijk.

- Er wordt verondersteld dat de parkeerdruk daardoor zal worden afgewenteld op de bestaande wijk, die daar niet voor ontworpen is. Een autoluwe wijk mag niet betekenen dat de bestaande wijk de facto de parkeerbuffer wordt. Er wordt verzocht de verkaveling niet autoluw te maken.

- **De inplanning van een inrit van de verkaveling en een afzonderlijke inrit voor de verharde parkeerzone verder in de straat**

Door de inrit van deze wijk langs de Pachtgoeddreef te leggen creëert die inrit een ongeschikte verkeerssituatie in de Pachtgoeddreef, die een verkeersonveilige situatie creëert voor de betrokken bestuurders, en voor de wijkbewoners en de (vele jonge) omwonenden. Gelet op het socio-demografisch profiel van de wijkbewoners (incl. die van de nieuwe verkaveling) zal deze drukte in het bijzonder 's morgens verkeersonveilig zijn voor jonge schoolgaande fietsers. Dit zal een disproportionele mobiliteitsimpact hebben op de wijk vanuit het oogpunt van de verkeersontsluiting en de verkeersdrukke. Er wordt gevraagd om de inrit van de verkaveling zo dicht mogelijk naar de Mariakerksesteenweg te verschuiven en om de gracht niet op twee plaatsen te overkappen, maar slechts op één plaats, zodat bijkomende kruispunten, conflicten en onveilige situaties maximaal worden vermeden.

Bespreking:

Hoewel begrip voor deze terechte bezorgdheden, voldoet het project aan de parkeerrichtlijnen en werd dit verkavelingsconcept juist opgemaakt in samenspraak met de stadsdiensten en voorzien als een autoluwe verkaveling waarbij de auto op de tweede plaats komt. Vandaar dat de parkeerhaven voorbij de toegang tot de verkaveling wordt voorzien en zo het autogebruik wordt ontmoedigd.

In de bijgevoegde mobiliteitstoets voor de verkaveling opgemaakt door PROFEX wordt op basis van kencijfers uitgegaan van 68 PAE-bewegingen ('personenauto-equivalent') per dag. In het drukste ochtendspitsuur genereren bewoners op een reguliere weekdag 1 inkomende en 6 uitgaande PAE-bewegingen. Tijdens de avondspits worden tot 5 inkomende en 2 uitgaande PAE-bewegingen per uur verwacht.

De in totaal 7 PAE per drukste uur extra verkeersbewegingen in deze straat wordt niet gezien als een grote overlast. De straat zal nog steeds kunnen blijven functioneren als een rustige woonstraat met een zone-30 profiel. Van de twee overwelvingen die voorzien worden zal er maar één intensief gebruikt worden, waardoor het aantal conflictpunten beperkt blijft.

Bovendien hanteerde PROFEX een worst-case benadering waarbij de modale verdeling van de toekomstige bewoners werd ingeschat op de Vlaamse modale verdeling voor buitengebied.

Gezien de ligging in Gent in de kern van Drongen met nog steeds een goede tot zeer goed bereikbaar met duurzame modi én de voorziene woonvorm rondom een autovrij binnenplein met een beperkt aantal voorziene parkeerplaatsen kan ingeschat worden dat de modale verdeling van de toekomstige bewoners duurzamer zal zijn.

Ervan uitgaande dat de 18 autoparkeerplaatsen de werkelijke parkeervraag voor bewoners afdekken, zou dit volgens de ritdistributie van de kencijfers van richtlijnenboek

mobiliteitseffectenstudies tot 4 extra autobewegingen van bewoners per drukste uur moeten leiden. Eventuele bezoekers per auto zullen aan dezelfde modale verdeling ingeschat worden aan 1 extra per uur.

We zien het occasioneel gebruiken van de bestaande bermen voor bezoekersparkeren niet als een overlast. Mocht het blijken dat er in de toekomst een structureel parkeerprobleem ontstaat, dan zal de stad de situatie herbekijken. Het voorstel om van de Pachtgoeddreef een woonerf te maken, is een waardevolle suggestie, maar wordt niet wenselijk bevonden. Dit zou namelijk betekenen dat er niet meer zou mogen geparkeerd worden in de Pachtgoeddreef, tenzij er afgebakende én verharde parkeerzones voorzien zouden worden. Het verharren van de groene bermen is niet toegelaten en dit zou dus ook tot gevolg hebben dat er in de Pachtgoeddreef helemaal geen bezoekersparkeren meer mogelijk zou zijn.

- **Geen integrale beoordeling met de toekomstige Bostoensite**

De verkaveling kan niet los worden gezien van de geplande ontwikkelingen op de Bostoensite. Beide projecten hebben cumulatieve effecten op verkeer, parkeren en veiligheid.

- Diensteningang via de Pachtgoeddreef

De Bostoensite voorziet een dienstingang voor brandweer en officiële diensten via de Pachtgoeddreef. Indien de nieuwe verkaveling onvoldoende parkeerruimte voorziet, zal bijkomend parkeren zich verplaatsen richting deze diensteningang, wat de toegankelijkheid voor hulpdiensten kan hinderen.

Anderzijds kan door de inplanting van de parkeerhaven aan de oostelijke zijde een aanzuigeffect gecreëerd worden, onder meer voor de forensen van de Bostoensite die zich in de buurt van de achteringang (voor nooddiensten) van de Bostoensite zullen parkeren.

- Fietsingang langs de Pachtgoeddreef

De Bostoensite voorziet tevens een fietsingang langs dezelfde straat. Het combineren van:

- i. een tweede woonwijk,
- ii. bijkomend autoverkeer,
- iii. en een nieuwe fietsverbinding

leidt tot conflicten tussen zachte en gemotoriseerde weggebruikers.

- Juridisch relevant punt: cumulatieve beoordeling verplicht

Volgens de Vlaamse regelgeving rond omgevingsvergunningen moet een project worden beoordeeld in zijn ruimere context, inclusief cumulatieve effecten van andere geplande ontwikkelingen in de omgeving.

Het ontbreken van een gezamenlijke mobiliteitsanalyse voor beide projecten vormt een inhoudelijk gebrek in de beoordeling.

- Er wordt gevraagd een aanvullend mobiliteits- en parkeeronderzoek op te leggen, inclusief cumulatieve effecten met de Bostoensite.

Bespreking:

De bezorgdheden die worden aangehaald draaien vooral rond het masterplan van de Bostoensite. Er werd daarvoor een (gunstige) MOBER opgemaakt voor het masterplan, reeds raadpleegbaar in dossier OMV_2026010415. Dit betreft een bedrijvigheidssite met een ander mobiliteitsprofiel, en waarbij de ontsluiting gesitueerd is aan de zuidzijde ervan, ter hoogte van de gewestweg N466. Er wordt geen interferentie of benoemenswaardige

impact verwacht, gelet ook op de ruime afstand tot de activiteiten op de site (werknemers zouden zowel ver moeten omrijden als ver moeten wandelen mochten ze in de Pachtgoeddeef parkeren om de Bostoensite te bereiken). Het benoemde project is zelf voorzien van een parking en zou geen parkeeroverlast mogen veroorzaken. Er werd in voorliggend dossier ook reeds een uitgebreide mobiliteitsnota door een extern bureau opgemaakt, die nagekeken en onderschreven werd door het Mobiliteitsbedrijf.

- **Onvoldoende terreinobservatie in het omgevingsonderzoek**

Het omgevingsonderzoek lijkt voornamelijk op plan te zijn uitgevoerd, zonder voldoende terreinobservatie. Hierdoor ontstaat een vertekend beeld van:

- de werkelijke verkeersstromen,
- de beperkte straatbreedte,
- de bestaande parkeerdruk,
- de reeds aanwezige en toekomstige functies.

Een correcte beoordeling vereist een realistische, op terreinmetingen gebaseerde mobiliteitsanalyse.

Bespreking:

Zoals gangbaar is bij dergelijke projecten wordt een mobiliteitsnota opgemaakt, en worden op basis van statistieken schattingen gemaakt. Zulke statistieken zijn gebaseerd op tellingen. Er wordt aangenomen dat dit realistische en bruikbare statistieken zijn. Men kan ook niet anders dan schattingen maken want er kunnen geen tellingen op terrein gedaan worden voor een project dat nog gerealiseerd moet worden.

- **Hinder tijdens de werken**

De aanleg van een nieuwe verkaveling in een doodlopende straat veroorzaakt onvermijdelijk langdurige hinder, waaronder:

- beperkte doorgang voor bewoners,
- verhoogde aanwezigheid van zwaar werfverkeer,
- stof-, trillings- en geluidshinder,
- risico op beschadiging van bestaande infrastructuur,
- verminderde bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Gezien de beperkte breedte van de Pachtgoeddeef is de hinder significant groter dan in een standaard ontsloten straat.

Bespreking:

Er worden een aantal maatregelen opgenomen in de mobiliteitsnota omtrent het werfverkeer, specifiek in functie van het beperken van overlast naar de buurt. Verder vragen we om het Charter Werftransport van de Stad na te leven, en zal, wanneer het openbaar domein ingenomen wordt door werfverkeer de procedure van de stad moeten gevolgd worden.

HINDER

- **Afvalcollectie en ophaling**

Er wordt vastgesteld er 2 plaatsen zijn voor collectieve afvalverzameling. Er is bezorgdheid over het feit dat dit ongedierte zal aantrekken en ook visueel storend (minder esthetisch) zal zijn. Er wordt gevraagd de afvalverzameling te beperken tot één ophaalpunt, en dit visueel

te bufferen van de openbare weg.

Bespreking:

De locaties waar de afvalophaling voorzien zijn situeren zich op toekomstig openbaar domein. Het is niet de bedoeling om daar permanent afvalcontainers te voorzien, de voorziene plekken dienen louter als aanbiedzones. De praktijk zal verder uitwijzen of dit de beste oplossing en manier van werken is, maar de impact van het voorstel wordt niet als onaanvaardbaar ingeschat. Het kan evenwel niet de bedoeling zijn dat deze voorzieningen overlast creëren naar de omgeving.

- **Privacy: vrijwaring van privacy van de omliggende tuinzone**

Op het kortste punt is de tuinzone van de nieuwe loten 8 en 9 slechts 9,54 m diep, wat een negatieve impact heeft de aanpalende tuinzone van de bezwaarindiener. Gezien de voorziene bouwhoogte en de omvangrijke raampartijen in de achtergevels van de eerste verdieping van de nieuwbouw, zal er een ontstaat er een directe, agressieve en neerwaartse inkijk naar de aanpalende tuin ontstaan. Dit risico wordt versterkt door de potentiële aanwezigheid van balkons of dakterrassen aan de zij- of achterkant van deze woningen.

Er wordt gevraagd om daarom volgende voorwaarden op te leggen:

- Het aanplanten van een hoogwaardige groenbuffer op eigen terrein; concreet een doorlopende rij hoogstammige leibomen (met een minimale hoogte van 4 m), ingeplant op minstens 2 m van de perceelsgrens, om de rechtstreekse inkijk vanaf de verdiepingen effectief te breken.
- Dat voor ramen van secundaire ruimten op de verdiepingen die rechtstreeks uitzicht geven op het aanpalende perceel, verplicht gebruik wordt gemaakt van ondoorzichtig of gematteerd (melkglas) glas.
- Dat eventuele balkons of terrassen op de eerste verdieping aan de achterzijde verplicht worden uitgerust met een vast, ondoorzichtig zichtscherms (met een minimale hoogte van 1,8 m) aan de zijde naar het aanpalende perceel is gericht.

Bespreking:

De tuinen zijn aan die zijde inderdaad het minst diep, maar nog steeds ca.10m, wat gangbaar is voor een hedendaagse verkaveling die uitgaat van zuinig ruimtegebruik. Die tuindiepte ligt bovendien in lijn met de diepte van de tuinen van de bestaande woningen aan de Kasteleinstraat waarop deze nieuwe verkaveling aansluit. Gezien de afstand van de achterzijde van de bouwzone tot de achtergevel van de buurwoningen ca. 20 m bedraagt, wordt de mogelijke inkijk als niet onaanvaardbaar ingeschat. Er wordt evenwel als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat dakterrassen aan de achterzijde niet toegelaten worden. De overige voorwaarden zijn te verregaand en louter gericht op vrijwaring van private belangen. De afweging van de goede ruimtelijke ordening gebeurt vanuit het algemeen belang en de hier voorziene afstanden zijn voor dergelijke kleinschalige woonbebouwing voldoende.

- **Geluidshinder: akoestisch comfort en inplanting van technische installaties (warmtepompen of airco)**

De geplande woningen zullen mogelijks worden uitgerust met warmtepompsystemen of airconditioning. De buitenunits hiervan produceren een constant, laagfrequent geluid dat met name tijdens de nachtelijke uren en de wintermaanden voor ernstige geluidshinder zorgt.

De plannen vermelden dat technische installaties vast aan het gebouw moeten worden voorzien. Er is echter grote onduidelijkheid of de voorziene "tuinkasten" op de plannen ook onder de definitie van 'het gebouw' vallen. Indien dit het geval is, wordt de effectieve afstand van de geluidsbron tot de gemeenschappelijke perceelsgrens op lot 9 nog aanzienlijk korter dan de vermelde 9,54 m. De installaties moeten te allen tijde strikt voldoen aan de grenswaarden van de Vlaamse milieuwetgeving (VLAREM II) aan de perceelsgrens.

Er wordt gevraagd om daarom volgende voorwaarden op te leggen:

- Dat de buitenunits van de warmtepompen bij voorkeur aan de straatzijde of geïntegreerd in de voorgevelarchitectuur worden geplaatst, buiten het hoorbereik van de aanpalende tuin en woning.
- Als ze toch in de achtertuin worden geplaatst, dat ze zo ver mogelijk van de perceelsgrens worden ingeplant.
- Dat elke buitenunit in de achtertuin voorzien wordt van een geluidsdempende omkasting.

Bespreking:

Het plaatsen van technische installaties zit niet vervat in deze aanvraag, en dergelijke installaties zijn in veel gevallen vrijgesteld van omgevingsvergunning. We kunnen hier dan ook geen voorwaarden over opleggen. Verwacht wordt dat gezien de afstand van de toekomstige woningen tov. de bestaande aanpalende woningen (min. 20 m), de geluidsimpact voldoende beperkt zal zijn. De wetgever beschouwt een afstand van 2 m van de perceelsgrenzen als afdoende om de eventuele geluidshinder voor de burens tot een minimum te beperken (zie Vrijstellingsbesluit).

- **Visuele – en lichthinder, en overlast door zonreflectie (schitteringshinder/ glare) en lichtpollutie:**

Gezien de oriëntatie van de geplande wooneenheden ten opzichte van de aanpalende woning met volledig beglaasde achtergevel, bestaat er een reëel risico op zware reflectie- en schitteringshinder (glare). Zonlicht dat invalt op de zuid/westgerichte dakvlakken, dakvlakramen, balkonbeglazing en zonnepanelen van de nieuwe woningen, dreigt als een spiegel rechtstreeks in de leefruimten te worden gekaatst. Dit leidt tot visuele verblinding en ongewenste thermische opwarming in de aanpalende woning, wat strijdig is met het vermijden van abnormale buurthinder (art. 3.101 BW). Er wordt gevraagd om als voorwaarde op te leggen alle zonnepanelen op de zuidgerichte daken te voorzien van hoogwaardige, gecertificeerde anti-reflectiecoating (mat/diffuus oppervlak) om gerichte spiegeling te voorkomen, en dat voor de raampartijen, terras beglazing en dakvlakramen op de verdiepingen gebruik wordt gemaakt van reflectie-arme beglazing, dan wel dat deze verplicht worden voorzien van geïntegreerde buitenzonwering (screens) om de lichtreflectie te breken.

Er wordt ook gevreesd dat mogelijke buitenverlichting van de nieuwe woningen een negatieve impact zal hebben. Om lichtpollutie te voorkomen, wordt gevraagd als voorwaarde op te leggen dat alle private en gemeenschappelijke buitenverlichting binnen de verkaveling uitsluitend wordt uitgevoerd als afgeschermd, neerwaarts gerichte verlichting ('down-lighting'), zodat geen rechtstreekse lichtuitstraling naar omliggende percelen mogelijk is.

Bespreking:

Er wordt in dit bezwaar geanticipeerd op diverse mogelijke hinderaspecten en er wordt gevraagd hierover gedetailleerde voorwaarden over op te nemen in de verkavelingsvergunning. Hoewel het voorkomen van hinder wel degelijk onderdeel is van de afweging van de goede ruimtelijke ordening, gaan de voorgestelde voorwaarden veel te ver. Heel wat van de vermelde zaken zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning (keuze van beglazing, plaatsen zonnepanelen, tuinaanleg en afsluitingen, buitenverlichting, ...). Hier worden dan ook geen preventieve beperkende voorwaarden aan gekoppeld. Mocht er in de toekomst reële overmatige hinder ontstaan ingevolge de vermelde zaken, dan is dat een burgerrechtelijke aangelegenheid en moeten betwistingen hierover door de vrederechter worden beslecht.

- **Grondstabiliteit, trillingshinder en vrijwaring van bestaande constructies (werffase):**

Er wordt gevreesd dat de geplande terreinverhoging, funderingswerken en graafwerken negatieve gevolgen kunnen hebben voor de stabiliteit van hun perceel en constructies. Er zal mogelijks trillingsschade, grondverzet en impact ontstaan op de aanpalende afsluiting, vijver, tuinaanleg en woning door zwaar werfverkeer en bouwmachines. Er wordt gevraagd als voorwaarde op te leggen:

- een voorafgaande tegensprekelijke plaatsbeschrijving op kosten van de bouwheer;
- het gebruik van trillingsarme funderingstechnieken om schade aan omliggende eigendommen te voorkomen.

Bespreking:

Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen om schade aan aanpalenden te vermijden en het materiaalgebruik en de afwerking van de aanpalende gebouwen moet op een kwalitatieve wijze gebeuren. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie. Het is niet mogelijk om een dergelijke maatregel op te leggen als 'bijzondere voorwaarde'. Het (laten) opmaken van een correcte plaatsbeschrijving is een goed instrument om eventuele schade nadien duidelijk te kunnen aantonen.

Dergelijke maatregelen kunnen echter niet via deze stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur, architect en betrokken aannemers. Bij discussies tussen burenen kan men zich wenden tot Burenbemiddeling. Voor meer informatie inzake burenbemiddeling kan men zich wenden tot de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid (via mail: burenbemiddeling@stad.gent of telefonisch: 09 266 82 17).

WATERHUISHOUDING

- **Wijziging van het natuurlijke reliëf en preventie van wateroverlast**

Uit de ingediende plannen blijkt dat het terrein van de verkaveling kunstmatig met ca. 40 cm zal worden opgehoogd ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld en ten opzichte van het lager gelegen aanpalende perceel. Krachtens artikel 3.129 van het Burgerlijk Wetboek mag een eigenaar de natuurlijke afwatering naar een lageregelegen buur nooit kunstmatig verzwaren. Door de combinatie van deze aanzienlijke terreinverhoging en de geplande verhardingen (terrassen, paden) op de loten, ontstaat er een acuut risico dat hemel- en modderwater bij hevige neerslag massaal naar de aanpalende tuin stroomt. Volgens de

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater moet elk project zijn eigen waterhuishouding volledig autonoom op eigen terrein bufferen en infiltreren.

Er wordt gevraagd om volgende voorwaarde op te leggen:

- Dat de aanvrager verplicht wordt om over de volledige lengte van de perceelsgrens, integraal op eigen terrein, een vakkundige en waterdichte grondkering/keermuur te realiseren die het hoogteverschil van 40 cm permanent en structureel opvangt.
- Dat aan de binnenzijde van deze grondkering (op het terrein van de loten) een performant drainagesysteem wordt aangelegd dat eventueel sijpelwater opvangt en afleidt naar de eigen infiltratievoorzieningen van de verkaveling.
- Dat het reliëf van de nieuwe tuinen zo wordt genivelleerd dat oppervlaktewater te allen tijde wég van de perceelsgrens stroomt.

Bespreking:

Dit betreft een terechte bezorgdheid. Het is de bedoeling dat het project hemelwaterneutraal is en blijft, en dat er geen waterlast wordt veroorzaakt naar de omliggende percelen/ naar het openbaar domein. Hiertoe worden nu al diverse maatregelen voorzien en opgelegd (zoals een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening in de toekomstige openbare groenzone), en ook de toekomstige woningen zullen individueel moeten voldoen aan de hemelwaterverordening. De ophogingen voor de bouwzones die nu worden aangevraagd worden niet met deze aanvraag vergund en zullen later – indien dien nodig blijken – met de effectieve bouwaanvragen moeten worden aangevraagd, waardoor ook deze impact (voorlopig) geen impact zal hebben.

Verder zullen in een strook van minstens 5 m vanaf de gemeenschappelijke perceelsgrens geen reliëfwijzigingen plaatsvinden (zie hiervoor het plan BA_infra_T_BN_05_terreinprofiel 5), en is het projectgebied niet overstromingsgevoelig, waardoor geen onoverkomelijke impact verwacht.

Het plaatsen van een keermuur anderszijds is echter absoluut niet toegestaan en heeft op zich een veel grotere negatieve impact op de waterhuishouding.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Verkavelingsconcept

Het voorliggende project is doorgesproken met de stadsdiensten en kent een uitgebreid en lang voortraject. Het resultaat is een duurzame, kwalitatieve woonwijk, die innovatiever tracht te zijn dan de klassieke verkavelingen die de nabije omgeving en Drongen op heden typeren. Specifiek betreft het een autoluwe verkaveling, opgebouwd rondom een collectieve én openbare groenzone die ook voor de bestaande buurt zal dienen.

De verkaveling volgt het STOP-principe (Stappers, Trappers, Openbaar vervoer, Privévervoer), en wil duurzame mobiliteit prioriteren en het gebruik van de wagen ontmoedigen. Om die reden wordt het autoparkeren gecentraliseerd en gesitueerd voorbij de hoofdtoegang tot het project. Er wordt een grote openbare groenzone aangelegd, palend aan de Pachtgoeddreef. Deze groenzone draagt bij aan de koppeling van de nieuwe verkaveling met de bestaande woonwijk en staat ter beschikking van zowel toekomstige als huidige buurtbewoners. Hierdoor wordt de ruimtelijke samenhang versterkt en ontstaat een meerwaarde voor de buurt.

Hoewel een sterke verdichting geen doel is in *buitengebied*, is 15 wo/ha wel de gangbare dichtheid. In deze nieuwe verkaveling wordt die met zo'n 20 wo/ha licht overschreden, wat te verantwoorden is gezien de ligging dichtbij het centrum van Drongen. Het project is gelegen in

woongebied en sluit aan bij de stedelijke ambities om het nog beschikbare woongebied efficiënt te benutten en bijkomend ruimtebeslag buiten de kernen en het stedelijk gebied te vermijden. Er wordt een hoger ruimtelijk rendement gerealiseerd terwijl de bouwzones en het mogelijke bouwvolume nog voldoende ruim zijn om kwalitatieve doch compacte eengezinswoningen te realiseren.

De woningen blijven in verhouding met de omvang van de loten en beperkt in oppervlakte en in hoogte. De bouwvrije zijstroken zijn vastgelegd op 3 m waardoor het open karakter van de omgeving behouden blijft. De nieuwe verkaveling volgt het ritme van de omliggende percelen, er treedt bijgevolg geen schaalbreuk op met de onmiddellijke omgeving.

Verkavelingsvoorschriften

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

De verkavelingsvoorschriften worden wel op een aantal elementen aangevuld/aangepast:

- Er moeten 2 bouwlagen voorzien worden. Het bouwtype bungalow is niet meer wenselijk op heden omwille van zuinig en efficiënt ruimtegebruik.
- De voorbouwlijn zoals voorzien op het verkavelingsplan is verplicht te volgen.
- Dakterrassen aan de achtergevels zijn omwille van de privacy van de omwonenden niet toegelaten.
- Eventuele carports op de parkeerhaven dienen als een open constructie (minstens langs 3 zijden open) te worden voorzien. Onoverdekte autostaanplaatsen zijn ook toegelaten.
- De toegangspaden tot de woningen worden beperkt tot maximaal 1,5 m per woning.
- De private tuinzones zijn bouwvrij met uitzondering van de tuinkasten.

Gemeenteweg/ overdracht naar openbaar domein

De aanvraag omvat ook een deel nieuw openbaar domein (wegenis en groenzone) met een openbare groenzone. De groenzone creëert een kwalitatieve relatie tussen het project en de omgeving. De collectieve groenzone en de zachte verbinding vormen samen een samenhangende groenstructuur die de toegankelijkheid, de verblijfskwaliteit en de ruimtelijke integratie van het project versterkt.

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

De aanleg en inrichting van de collectieve private buitenruimte is geen deel van de aanvraag en moet meegenomen worden met de toekomstige vergunningsaanvraag/-aanvragen voor de gebouwen.

Aanleg private wegenis en terreinwijzigingen

De verharding voor de parkeerhaven maakt deel uit van de private aanlegwerken en kan niet mee worden vergund binnen een verkavelingsvergunning. Deze werken dienen het voorwerp uit te maken van een latere omgevingsvergunningsaanvraag. Enkel het deel van de oprit dat wordt aangelegd op het bestaande en toekomstige openbaar domein kan binnen voorliggende aanvraag worden vergund.

Ook de reliëfwijzigingen worden beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de aanleg van het nieuw openbaar domein, met inachtneming van de technische voorwaarden. Eventuele ophogingen in functie van de toekomstige woningen maken geen deel uit van voorliggende aanvraag en dienen, indien noodzakelijk, te worden aangevraagd bij de latere omgevingsvergunningsaanvragen voor de woningen.

In functie van de integrale toegankelijkheid volstaat het om de toegangspaden naar de woningen aan te leggen met een breedte van 1,50 m. De verharding naar de brievenbussen dient een breedte van 1,80 m te hebben.

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 groenlast van 20 m² opgelegd. Hieraan is ruimschoots voldaan, aan de voorzijde van de site wordt een aaneengesloten groenzone aangelegd van ca. 1.556 m². De groene publieke ruimte is robuust, toegankelijk doorwaadbaar met een heel brede toegang aan een publieke weg en voldoende mogelijkheden tot sociale controle.

Mobiliteit

Bereikbaarheidsprofiel

Het project is goed tot zeer goed bereikbaar met duurzame verkeersmodi. Het project is zeer goed bereikbaar met de auto. Dagdagelijkse voorzieningen zijn grotendeels beschikbaar binnen de 500 m van het perceel. Er zijn geen trottoirs in de onmiddellijke omgeving van het project aanwezig, maar wel fietspaden langsheen de Mariakerksesteenweg. Het centrum van Gent zoals afgebakend door R40 situeert zich op 3km.

Binnen het project is een zone voor een openbare fietsenstalling voorzien. Hier kunnen deelfietsen geplaatst worden.

Dichtstbijzijnde bushalte ligt op 600m van het project. Hier passeren 4 bussen per uur die een connectie voorzien met het centrum van Gent en 2 bussen per uur die een connectie voorzien met station Gent-Sint-Pieters. In omgekeerde richting is 2x per uur een connectie met station van Brugge mogelijk. De dichtstbijzijnde treinhalte is de stropplaats Drongen op 1,6km van het project. Het aanbod van deelwagens is eerder beperkt in de omgeving. Slechts één deelwagen is bereikbaar op wandelafstand. Dichtstbijzijnde oprit naar het hoger wegennet situeert zich op 1,3km (oprit R4) en is bereikbaar via goed uitgeruste wegen.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van 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:

1. Type functie: wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 18 woonunits

Gezien het een verkavelingsaanvraag betreft is het aantal wooneenheden gekend, maar nog niet het aantal slaapkamers.

Rekening houdend met bovenstaande vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen minimaal 14 en maximaal 36 autoparkeerplaatsen voor bewoners en maximaal 9 autoparkeerplaatsen

voor bezoekers. Gezien parkeerplaatsen voor bezoekers slechts verplicht zijn vanaf 5 te voorziene bezoekersparkeerplaatsen is er in dit geval dus geen minimaal aantal autoparkeerplaatsen voor bezoekers die moet voorzien worden. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen gezien er 18 autoparkeerplaatsen (onder carports) voorzien zijn. Het project zal ook nog moeten voorzien in fietsparkeerplaatsen conform het algemeen bouwreglement van stad Gent en de Gentse parkeerrichtlijnen. Dit zal echter pas beoordeeld worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woningen. In de verantwoordingsnota wordt gesteld dat *“elk lot zal voorzien worden van een individuele fietsenbergingen. Deze worden verder uitgewerkt in het bouwdoossier van de woningen. Er wordt ook een collectieve fietsenberging voorzien aan de parkeerhaven.”*

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als ‘beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact’, in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De autoparkeerplaatsen zijn grotendeels degelijk ingericht en vlot toegankelijk. Om het project toegankelijk te maken is het ook wenselijk dat er aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen aanwezig zijn. Deze zijn op dit moment niet voorzien in de plannen. Het volstaat niet om te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van stad Gent. Het project moet ook voldoen aan de regelgeving van andere bestuursniveaus (federaal, regionaal). Vanaf de plannen kan niet beoordeeld worden of er voldoende laadpunten voorzien zijn.

Mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie en circulatie

De verkeersgeneratie wordt bepaald in de mobiliteitstoets. Dit is voldoende onderbouwd opgesteld. Er blijken geen significante negatieve effecten op de omliggende wegenis zich voor te doen.

Aansluiting op en nieuw openbaar domein

De aansluiting van de parkeerhaven op het openbaar domein gebeurt voldoende veilig. Er is geen inrij simulatie toegevoegd, waardoor niet duidelijk is of een personenwagen hier een vlotte inrijbeweging kan maken. Gezien men voor een breedte kiest van 6 m t.o.v. een rijweg van 3m95 en dit dus breder is dan wat het algemeen bouwreglement voorschrijft is het wel zeer aannemelijk dat deze breedte volstaat. De aansluiting voor brandweer is afzonderlijk voorzien. Op de aansluitingen enerzijds van het pad vanaf de parkeerhaven en anderzijds vanaf de bestaande Pachtgoeddeef naar het nieuwe openbare domein in het project worden anti-parkeerpalen voorzien die zich in de potentiële rijlijn van een fietser bevinden. Gezien deze paden de verbinding maakt naar respectievelijk de gemeenschappelijke fietsenberging en de individuele woningen met fietsenbergingen, zullen hier regelmatig fietsers passeren. Het is daarom belangrijk dat hier voor vergevingsgezinde paaltjes gekozen wordt. Dat betekent dat hier flexibele paaltjes type 3 conform IPOD III van stad Gent moeten geplaatst worden. Deze paaltjes moeten ook voorzien worden van toeleidende markering. De inrichting van het nieuwe openbare domein waarbij een autovrij pad de ontsluiting van alle woningen voorziet is conform de voorbesprekingen.

Buiten het toekomstige openbare domein worden suggestief ronde stapstenen getekend naar de voordeuren van de woningen. Hierbij moet opgemerkt worden dat de voordeuren daardoor niet toegankelijk zijn voor mensen met een beperkte mobiliteit. In de omgevingsvergunningsaanvraag voor de woningen moet voldoende aandacht besteed worden aan de vlotte toegankelijkheid van de woningen.

Laden en lossen

Laden en lossen dient zo veel mogelijk op eigen terrein te gebeuren. Hiervoor kan de parkeerweg van de parkeerhaven gebruikt worden. Er is een opstelplaats voor de postbode voorzien in de omgeving van de gemeenschappelijke brievenbussen. Occasioneel kan ook geladen en gelost worden op het pad dat voor de woningen loopt indien het heel grote objecten betreft (zoals bijvoorbeeld bij een verhuis). Hiervoor zal een aanvraag moeten ingediend worden bij Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen volgens de voorwaarden van het retributiereglement.

Conclusie

De aanvraag wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

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

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_2026027966_verkavelingsvoorschriften Pachtgoeddreef.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026027966_Pachtgoeddreef -gemeenteraadsbesluit 28 sept 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026027966 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 percelen in 18 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen, een parkeerhaven met carports/fietsenberging, een lot bestemd voor een

hoogspanningscabine en aanleg van wegenis aan Bouw Francis Bostoen nv gelegen te Pachtgoeddreef , 9031 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 28 september 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Aanpassingen/aanvullingen verkavelingsvoorschriften:

- Er dienen 2 bouwlagen voorzien te worden.
- De voorbouwlijn zoals voorzien op het verkavelingsplan is verplicht te volgen.
- Dakterrassen aan de achtergevels zijn niet toegelaten.
- De parkeerhaven dient niet verplicht voorzien te worden van een carport.
- Eventuele carports op de parkeerhaven dienen als een open constructie (minstens langs 3 zijden open) te worden voorzien. Onoverdekte autostaanplaatsen zijn ook toegelaten.
- De toegangspaden tot de woningen worden beperkt tot maximaal 1,5 m per woning.
- De private tuinzones zijn bouwvrij met uitzondering van de tuinkasten.
- De bepaling dat er per lot minstens 1 autostandplaats wordt gekoppeld wordt geschrapt.

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

Aanleg private wegenis en terreinwijzigingen:

De vergunning heeft uitsluitend betrekking op de aanleg van het openbaar domein en de opritten ter hoogte van het bestaande en toekomstige openbaar domein. De verharding van de parkeerhaven en aanverwante private aanlegwerken dienen het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten voor zover zij strikt noodzakelijk zijn voor de aanleg van het openbaar domein en dienen te gebeuren overeenkomstig de opgelegde technische voorwaarden. Eventuele ophogingen of andere reliëfaanpassingen in functie van de realisatie van de woningen maken geen deel uit van deze vergunning en dienen, indien noodzakelijk, het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.

Bemaling:

De maatregelen beschreven in het besluit (p.31/53) uit het document 'Bemalingsadvies dd 3 maart 2026) dienen gevolgd te worden.

Archeologienota:

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.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 28 september 2026 moeten uitgevoerd worden.

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

De last bescheiden wonen voor dit project bedraagt 4 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 **1071/695**) + 20 % = **€ 92.460,43** per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2026).

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

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_2026027966) 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): **€ 92.460,43** per bescheiden woning/kavel (geïndexeerd juli 2026): **€ 369.841,72**

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.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Mobiliteit:

- De toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor de woningen op deze site dienen te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.
- Het project moet ook voldoen aan de regelgeving van andere bestuursniveaus (federaal, regionaal). De aanvrager dient zich er van te vergewissen dat er voldoende laadinfrastructuur aanwezig is conform de Vlaamse regelgeving.

Plaatsnaamgeving:

Binnen het project worden nieuwe rooilijnen voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komen voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - team Grondbeheer en Landmeten om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning

- een kopie van de goedgekeurde plannen
- een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, team Grondbeheer en Landmeten, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, team Grondbeheer en Landmeten, Botermarkt1, 9000 Gent.

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 verhuur 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 verhuur 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden – 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.

 Elektronisch ondertekend op
15/10/2026 15:54:25 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
15/10/2026 14:14:52 (GMT+02:00) door
Hafsa El-Bazioui, waarnemend
burgemeester en waarnemend voorzitter
vast bureau

2026_CBS_08672 - OMV_2026027966 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 18 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen, een parkeerhaven met carports/fietsenberging, een lot bestemd voor een hoogspanningscabine en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Pachtgoeddreef, 9031 Gent - Vergunning

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN NIEUWE VERKAVELING
GELEGEN LANGS DE PACTGOEDDREEF TE DRONGEN (GENT)

0. TERMINOLOGIE

0.1. BOUWDIEPTE

Afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen

0.2. BOUWLAAG

De begane grond en bovenverdiepingen van een gebouw zijn bouwlagen. Een volwaardige bouwlaag is een bouwlaag die beantwoordt aan elk van de volgende kenmerken:

- op elk punt van de vloer is de vrije hoogte minimaal 2,50m
- niet geheel of gedeeltelijk gesitueerd onder het peil van het voetpad
- niet geheel of gedeeltelijk gesitueerd boven het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het laagste peil telt.

0.3. BOUWHOOGTE

Bij nieuwbouw, waar de hoogte wordt opgegeven in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag een minimale hoogte van 3,00m toegekend. Om aan de huidige normen te voldoen inzake akoestiek en energetische prestaties van een woonentiteit wordt toegelaten om de bouwhoogte met een extra 0.50m (afwerkingspakket), bovenop de samengestelde bouwhoogte, te verhogen.

Het aantal bouwlagen wordt berekend op basis van de afstand tussen de inkomdorpel en het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger mag gerekend worden dan het peil van de aanpalende weg in het park (lot A).

0.4. BOUWVOLUME

Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld of technische verdieping bovenop het dak..

0.5. DAKOVERSTEEK

De uitkraging van het dak ten opzichte van het gevelvlak.

0.6. FIETSENBERGING - FIETSENSTALLING

Fietsenberging: Een ruimte met één of meerdere fietsparkeerplaatsen.

Fietsenstalling: het systeem dat gebruikt wordt om één of meerdere fietsen te stallen. Een fietsenstalling kan bestaan uit meerdere fietsparkeerplaatsen.

Een fietsenberging voor **bewoners** is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. De fietsenberging kan individueel of collectief zijn. De totale benodigde oppervlakte kan ook opgedeeld worden in meerdere collectieve fietsenbergingen. Als de fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen.

Fietsparkeerplaatsen voor **bezoekers** moeten op eigen terrein komen en afgescheiden zijn van fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten niet overdekt en afsluitbaar zijn, maar wel vlot bereikbaar op het maaiveldniveau.

0.7. GROEN DAK

Dak (hellend of plat) bestaande uit verschillende lagen en bedekt met planten.

0.8. KROONLIJST

Dit is de dakrand bij platte daken en de aanzet van het dak bij hellende daken.

0.9. KROONLIJSTHOOGTE

De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het peil van het gelijkvloerse niveau op de bouwlijn tot de bovenzijde van de kroonlijst.

0.10. MAAIVELD

Het afgewerkte bouwterrein. Het niveau van het maaiveld wordt steeds genomen op de hoeken van de perceelsgrenzen.

0.11. SEMI OPENBAAR GROEN

Dit is een tuinzone in private eigendom die door de verschillende eigenaars of vruchtgebruikers van dit gebied/perceel onderhouden is. Deze zone is publiek toegankelijk. (lot A)

0.12. TECHNISCHE INSTALLATIES

Installaties of zelfstandige onderdelen ervan die voldoen aan de drie volgende voorwaarden:
a) de installatie moet vast verbonden zijn aan het gebouw;
b) het opstellen van de installatie moet nauw verweven zijn met de bouwkundige werkzaamheden;
c) de installatie moet overwegend gericht zijn op het scheppen van het klimaat, de accommodaties en andere omstandigheden, waaronder het leven of werken in het gebouw plaatsvindt.

0.13. VLOERPAS

Het niveau gemeten op de gelijkvloerse verdieping.

0.14. VRIJE HOOGTE

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerpas en de onderkant van het afgewerkt plafond, exclusief een balkenstructuur of lokaal vals plafond.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn niet geschikt om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen.	Enkel residentiële bebouwing van ééngezinswoningen toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakte: diensten en kantoren voor zover deze geen abnormale hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Tank- en benzinestations zijn uitgesloten.

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Zone voor koeren en hovingen: Private tuinen met voornamelijk groenaanleg De private tuinzones zijn bouwvrij met uitzondering van de tuinkasten.

1.3. BESTEMMING LOT A

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inrichting van dit private lot is hoofdzakelijk bedoeld om te voorzien in de waterhuishouding van de woningen onder de vorm van wadi's, alsook voor toegang tot de woningen.	Privaat lot voor toegang tot de woningen en waterhuishouding

1.4. BESTEMMING LOT B

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle autostandplaatsen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden.	Parkeerhaven met: - ~~overdekte~~ ~~groendak~~ ~~gekoppeld~~ Eventuele open carports (minstens langs 3 zijden open). Onoverdekte autostaanplaatsen zijn ook toegelaten. - Overdekte fietsenstalling met groendak - Groenvoorzieningen ikv ingroening en waterhuishouding parkeerhaven

1.5. BESTEMMING LOT "TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN" (loten O1, O2 en O3)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit lot is bedoeld voor de circulatie en ontsluiting van de diverse andere loten. Nutsleidingen en toegangsweg moet hierin ondergebracht worden. De wegenis is hoofdzakelijk bedoeld voor de zachte weggebruiker (wandelaar, fietser) en hulpdiensten. Autoverkeer van bewoners wordt, afgeleid naar lot B.	Deze zone is bestemd voor gemeenschappelijke wegen en daarbij horende nutsvoorzieningen en -installaties, alsook voor groenaanleg, waterhuishouding, speelelementen, ... De aanleg ervan is verplicht in het kader van onderhavige verkavelingsaanvraag, conform de bepalingen in het verkavelingsdossier. Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. (Ondergrondse) nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Tevens zone(s) voor afvalophaling kunnen in deze zone worden voorzien.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor type half-open bebouwingen. Door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Half-open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de diversiteit van de oppervlaktes van de percelen is voor de te bouwen oppervlakte rekening gehouden met de perceelsoppervlakte.	Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn zoals voorzien op het verkavelingsplan is verplicht te volgen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	BOUWDIEPTE EN BREEDTE De bouwbreedte en -diepte wordt vastgelegd door het bouwkader op het verkavelingsplan. GABARIT (hoogtes t.o.v. het vloerpeil) ~~Maximum~~ 2 bouwlagen + dakverdieping ONDERGRONDS Ondergronds is een volume toegelaten waarvan de oppervlakte gelijk is aan de oppervlakte van het hoofdvolume. VLOERPEIL Max. 0,40m boven het nieuwe maaiveld (lot "toekomstig openbaar domein" thv de voorgevel.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Hedendaagse gevelmaterialen met respect voor de omgeving. Felgekleurde en blinkende materialen zijn niet toegelaten, bewerkte betonplaten zijn niet toegelaten. DAKVORM Dakvorm is vrij te kiezen. Indien plat dak: - Kroonlijsthoogte = nokhoogte: 6,50m Indien hellend dak: - Kroonlijsthoogte: 6,50m - Nokhoogte: maximaal 6,00m boven de kroonlijsthoogte. Zonnepanelen / -collectoren zijn toegelaten in/op het dakvlak. Dakterrassen aan de achtergevels zijn niet toegelaten.

2.2. VOORSCHRIFTEN TUINKASTEN

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle tuinkasten binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	De positie van de tuinkasten is specifiek weergegeven op het verkavelingsplan. Indien er niet op volle diepte wordt gebouwd binnen de zone voor hoofdgebouwen, sluit de tuinkast aan aan de woning.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de tuinkasten wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	DAKVORM Plat dak (verplicht). Kroonlijsthoogte maximaal 3,00m boven het vloerpas van de woning.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	In de zone voor koeren en hovingen is (in de zij- en/of achtertuin) 80m² aan niet-overdekte constructies toegestaan (terrassen inbegrepen). Hieronder vallen bv zwembad, ...

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden in beperkte mate toegestaan. Enkel beperkte aanpassingen om van het openbaar domein tot aan het vloerpas te komen zijn toegelaten. In elk geval dienen deze aangesloten te worden over een breedte van 1m op het peil van de aanpalende percelen

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	~~Per 2 loten is maximaal 1 toegang tot de openbare weg van maximaal 3,00m breed ikv toegang tot de woning~~ (en onderhoud van de wadi's (lot A). De toegangspaden tot de woningen worden beperkt tot maximaal 1,5 m per woning. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. In de zone voor koeren en hovingen zijn verhardingen toegelaten voor het inrichten van een terras en een tuinpad om tot de achterzijde van het perceel te geraken. De maximale oppervlakte hiervan wordt beperkt tot 80m², cfr artikel 2.3 Alle verhardingen in de tuinzone dienen waterdoorlatend te zijn of dienen af te wateren naar naastgelegen groenzones.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Langs de straatzijde (op de grens met lot A) is de plaatsing van erfscheidingen niet toegestaan. Op de overige kavelgrenzen zijn als erfscheiding toegelaten: 1) Inheemse levende hagen eventueel met draadgaas versterkt of draadgaas met inheems klimgroen met een max. hoogte van 2,00m. Alle afsluitingen in volle betonplaten zijn verboden. 2) Indien tussen 2 woningen een gemeenschappelijke muur bestaat, mag de scheidingsmuur ter hoogte van de achtertuin verlengd worden tot 3,00 meter achter de tuinkasten met een maximale hoogte van 2,00 meter. Deze scheiding kan eveneens in hout geplaatst worden.

4. LOT B

4.1. VOORSCHRIFTEN OVERDEKTE AUTOSTANDPLAATSEN / FIETSENSTALLING

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle autostandplaatsen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden.	De carports en fietsenstalling dienen ingeplant te worden binnen het lot op minstens 2,00m van de perceelsgrens. Voor de carport is een verharde zone nodig van minstens 6,50m diep en dient voorzien te worden in waterpasserende materialen. <i>Carport is niet verplicht, fietsenstalling wel</i>

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de carports wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	DAKVORM Plat dak (groendak). Kroonlijst maximaal 3,5m boven de nieuwe wegenis voorliggend de carports.

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De carports worden opgetrokken in hout of deels in dezelfde gevelsteen als de hoofdgebouwen, of in een gelijkwaardig materiaal binnen de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen in de algemene bepalingen.

2026_GR_00817 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2026027966 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 18 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen, een parkeerhaven met carports/fietsenberging, een lot bestemd voor een hoogspanningscabine en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Pachtgoeddreef, 9031 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 28 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck; Ywein Joris; Xanthippe Van De Genachte; Safoura Zombra; Mingtje Wang Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur; Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

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

Bart De Backer namens Bouw Francis Bostoen NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Pachtgoeddreef kadastraal gekend als afdeling 27 sectie B nrs. 484B en 488F. Deze aanvraag werd op 11/03/2026 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 26/05/2026 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag betreft het verkavelen van een braakliggend terrein van ca. 11.430 m² (iets meer dan een hectare) gelegen langs de Pachtgoeddreef in de deelgemeente Drongen, in:

- 18 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen;
- een lot **(A)** private zone voor toegang woningen en waterhuishouding;
- een lot **(B)** voor een private parkeerhaven voor wagens en fietsen;
- een lot **(HS)** bestemd voor een hoogspanningscabine;
- 3 loten **(O1, O2, O3)** die naar het openbaar domein zullen worden overgedragen.

Het nieuw openbaar domein betreft een nieuwe openbare weg die (in zuidelijke richting) aftakt van de Pachtgoeddreef en de aanleg van twee groenzones. De nieuwe aftakking vormt de toegang tot de verkaveling en maakt een hoefijzervormige lus rondom de centrale groenzone. De bouwloten worden voorzien rondom de nieuwe lus.

De nieuwe wegenis heeft een totale oppervlakte van ca. 1.267 m².

De nieuwe openbare groenzone bestaat uit 2 zones, deels langs de Pachtgoeddreef ter hoogte van de 'entree' tot de verkaveling en deels ingesloten binnen de nieuwe lusvormige openbare weg. De totale oppervlakte openbaar groen bedraagt ca. 1.556 m².

Naast de aanleg van nieuwe wegenis waarlangs de woningen zullen worden gebouwd, voorziet de verkaveling ook een plaatselijke verbreding van de Pachtgoeddreef zelf. De rooilijn van de Pachtgoeddreef wordt naar achteren verschoven met maximaal 2,59 m over een breedte van ca. 135 m.

De weg die wordt aangelegd is qua gemotoriseerd verkeer alleen berijdbaar door de nooddiensten en wordt daarom bij de 'ingang' voorzien van paaltjes. De weg maakt ook een trage verbinding met de parkeerhaven. De rijweg bestaat deels uit grijze betonstraatstenen 220x110x100 (elleboogverband), deels uit grindgazon (de overbreedte) en heeft een minimale breedte van 4 m (ifv. de brandweg).

Het collectief private lot (A) ligt rondom die weg, tussen de weg en de bouwzones, en daarin zullen de toegangen tot de woningen worden aangelegd. In functie van de bouwloten worden in het wegontwerp 11 toegangen op openbaar domein voorzien met telkens een breedte van 1,8 m in betonstraatstenen. De weg zelf wordt aan de binnenzijde afgeboord met een kantstrook type IIE1. De nieuwe weg is noodzakelijk voor de hulpdiensten en adressering, en zorgt ook voor de ontsluiting van het private project.

Meer naar het oosten wordt ook een tweede inrit voorzien vanop de Pachtgoeddreef. Dit is een private inrit die leidt naar de parkeerhaven waarop plaats voorzien wordt voor 18 (overdekte) autostaanplaatsen en een gemeenschappelijke fietsenberging. De eigenlijke aanleg van de private infrastructuur is geen deel van voorliggende aanvraag.

De bestaande openbare gracht langs de Pachtgoeddreef wordt in functie van deze verkaveling op 2 plaatsen overwelfd:

1. Overwelling in functie van de toegang tot het centraal groenplein met de woningen. De overwelling wordt voldoende breed (ca. 17 m) voorzien in functie van de draaicirkels voor de brandweer.
2. Overwelling in functie van de toegang tot de parkeerhaven. De overwelling wordt voldoende breed (6 m + 1 m berm) voorzien voor de draaicirkels van auto's.

Rechts van de nieuwe 'entree' naar de verkaveling wordt een zone voor postophaling voorzien in betonstraatstenen 220/220/80 kleur grijs - halfsteensverband. Er worden ook 2 zones voor afvalophaling voorzien, 1 bij de entree, 1 bij de parkeerhaven.

Tenslotte wordt nog ten oosten daarvan een lot voorzien voor een nutschabine. Het gemotoriseerd verkeer van de toekomstige bewoners wentelt zich dus af op de parkeerhaven, en de woonsite is autoluw ontworpen.

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

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 juni 2026 tot 1 juli 2026.

Resultaat : 4 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 neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. 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 sluit zich aan bij de samenvatting en bespreking van de bezwaren uit dat advies, voor wat betreft de aspecten die betrekking hebben op de gemeenteweg, en maakt die tot haar eigen motivering.

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

De nieuwe openbare weg is een zinvolle aanvulling op het gemeentelijk wegennet in functie van een duidelijke adressering en ontsluiting van de nieuw geplande woningen in deze verkaveling. Het is uitsluitend een pad voor zachte weggebruikers en een noodweg voor de hulpdiensten en voldoet mits een aantal voorwaarden aan de technische eisen van de Stad. De nieuwe openbare weg heeft een breedte van minstens 4 m, wat volstaat om te dienen als trage verbinding en voor de nooddiensten.

De weg voldoet aan de minimale eisen qua verkeersveiligheid, hij is vlot toegankelijk voor de zachte weggebruiker en voor nooddiensten. Er is voldoende groene en onverharde ruimte naast de weg om het water op een natuurlijke manier te laten infiltreren. Wel zijn enkele aanpassingen nodig om de verharding te beperken tot wat noodzakelijk is voor een vlotte en veilige toegang tot de woningen en aanverwante functies (postbedeling, toegangspaden). Die aanpassingen worden in bijzondere voorwaarden opgenomen in dit besluit.

In overleg met de stad is het project opgevat als een autoluwe verkaveling. Ten oosten van de woningen wordt een parkeerhaven voorzien waar de wagens kunnen geparkeerd worden. Er wordt ook een collectieve fietsenberging voorzien. Door de parkeerbehoefte in een afzonderlijke private parkeerhaven op te vangen, los van de zachte toegangsweg, zal de centrale openbare ruimte functioneren als een aangename en veilige verblijfsruimte.

Voor en binnenin de lusvormige nieuwe openbare weg wordt ook een openbare groenzone aangelegd en kosteloos overgedragen naar de Stad. Het betreft een zone van 1.556 m². Deze groenzone draagt bij aan de koppeling van de nieuwe verkaveling met de bestaande woonwijk en staat ter beschikking van zowel toekomstige als huidige buurtbewoners. Hierdoor wordt de ruimtelijke samenhang versterkt en ontstaat een meerwaarde voor de buurt.

De verbreding van de rooilijn van de Pachtgoeddeef zorgt ervoor dat de baangracht integraal binnen openbaar domein van de Stad komt te liggen, dat is duidelijker qua eigendomstoestand en in functie van beheer.

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_VP_R_Rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- VA_VP_N_Plan grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2026027966 - advies omgevingsambtenaar.pdf
- advies brandweer.pdf
- Offerte Wyre.pdf
- Kennisgeving Gent, Pachtgoeddeef.pdf
- advies Farys.pdf
- Advies Fluvijs.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

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

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Pachtgoeddreef en kadastraal gekend als afdeling 27 sectie B nrs. 484B en 488F, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen:

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 juni 2026 met kenmerk 072180-006/PV/2026).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 24 juni 2026, met kenmerk ref. 25241375) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 28 mei 2026, met kenmerk ref. VK-26-575) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 3 juni 2026, met kenmerk 5000130052) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 8 juli 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Projectgebonden technische opmerkingen:

- De boordsteen ter hoogte van de rooilijn dient van het type ID1 te zijn. Ook de toegangspaden naar de woningen dienen afgeboord te worden met een boordsteen type ID1.
- De opbouw van de verschillende verhardingstypes stemt niet overeen met de voorschriften van Stad Gent. Voor de exacte technische uitwerking dient de ontwerper in de fase van het technisch dossier de uniforme uitvoeringsdetails van Stad Gent te volgen. Deze details zijn bindend en kunnen op verzoek worden opgevraagd bij de Wegendienst.

Hierbij wordt opgemerkt dat Stad Gent standaard geen onderfundering toepast. Een onderfundering is enkel vereist indien door middel van een plaatproef, uitgevoerd in aanwezigheid van de controleur van Stad Gent, wordt aangetoond dat de draagkracht van de zate onvoldoende is.

Ook het gebruik van geotextiel onder een betonverharding is niet noodzakelijk. Dit geldt eveneens voor de oprit naar de private parking, die conform de voorschriften en standaarddetails van Stad Gent dient te worden aangelegd.

- Er kan geen verharding – met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen – aangelegd worden op het (toekomstig) openbaar domein, dus ook niet voor de aangeduide opstelplaats voor de postbode of voor de zone voor huisvuilophaling.
- De breedte van de toegangspaden naar de woningen wordt beperkt tot 1,5m ipv 1,8m.

- [illegible]

- ### Artikel 3:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

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.

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 Grootschalig 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_2026027966 voor gronden aan Pachtgoeddreef voor vergunning in aanmerking komt.



Elektronisch ondertekend op
1/10/2026 16:08:21 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent



Elektronisch ondertekend op
1/10/2026 12:07:47 (GMT+02:00) door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00817 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van
OMV_2026027966 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 18
loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen, een parkeerhaven met
carports/fietsenberging, een lot bestemd voor een hoogspanningscabine en aanleg van wegenis
- met openbaar onderzoek - Pachtgoeddreef, 9031 Gent

ROOILIJNPLAN

Coördinatenlijst

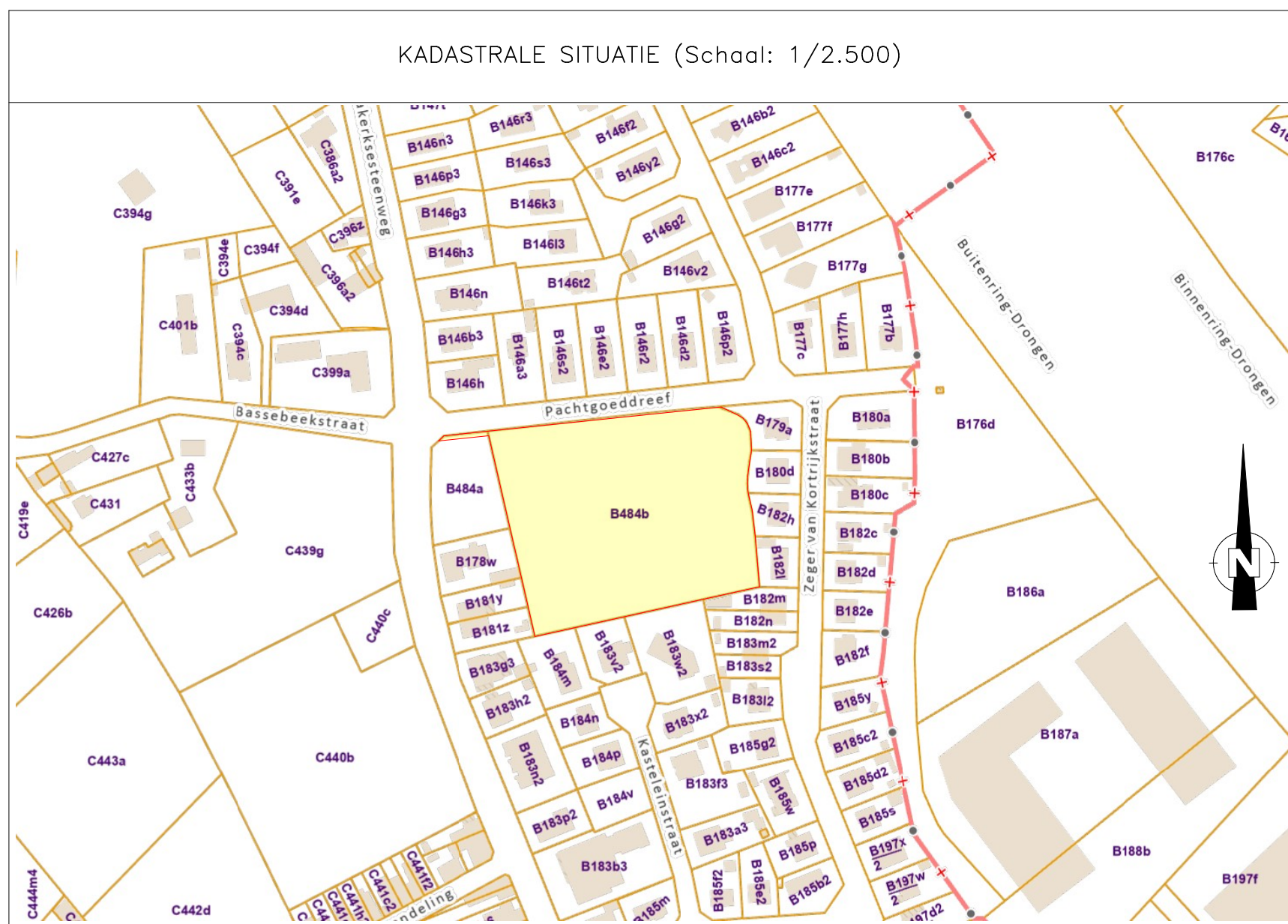
Puntnummer	X	Y
A	100296.59	194458.13
B	100321.07	194460.98
C	100355.45	194464.67
D	100383.30	194465.53
E	100388.16	194443.84
F	100371.31	194408.47
G	100385.89	194397.83
H	100403.03	194401.66
I	100411.72	194417.38
J	100400.10	194450.21
K	100397.69	194460.31
L	100431.49	194473.58
M	100431.26	194475.23
N	100383.26	194409.54
O	100400.41	194413.37

Coördinatenlijst

Nr	X	Y
1	100369.58	194465.76
2	100369.51	194460.68
3	100370.59	194455.86
4	100380.42	194447.31
5	100388.56	194446.63
6	100389.54	194446.85
7	100391.90	194448.41
8	100395.10	194452.36
9	100397.37	194456.01
10	100399.08	194458.31
11	100375.78	194443.68
12	100390.68	194442.44
13	100400.12	194435.15
14	100405.50	194419.98
15	100397.53	194405.56
16	100389.25	194403.70
17	100375.89	194413.46
18	100373.41	194441.29
19	100380.25	194463.09
20	100381.32	194458.27
21	100388.67	194450.75
22	100430.58	194420.39
23	100386.02	194460.63
24	100402.59	194453.94
25	100386.84	194414.44
26	100395.13	194416.29
27	100389.76	194431.48
28	100375.60	194441.48

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

EIGENAARSTABEL (toekomstig openbaar domein)									
huidige eigenaar (naam en adres)		kadastr			over te dragen oppervlakte				
		afdeling	sectie	nummer	ha	a	ca	cm	dm
VOEDBO NV, Pauline Van Peltbergestraat 22 9001 SINT-DENIS-WESTREM		27	0	455/1		0	00	00	00
GREEN-CORNER NV, Bellevue 5, bus 301 9000 GENT		27	0	454/3		27	64	00	00
						28	22	00	00



LEGENDE

- Nieuwe rooilijn
- Rooilijn - op te heffen
- Rooilijn - te behouden

REFERENTIE NIVEAU:

SCHAAL: 1/250

0m 20m 40m



REFERENTIE NIVEAU: mTAW

SCHAAL: 1/250

0m 10m 20m



aanvrager: BOSTOEN NV

ligging: DRONGEN, Pachtgoeddreef

Pauline Van Peltbergestraat 22 9001 SINT-DENIS-WESTREM

VA_VP_R_Rooilijnplan 15/02/2026 1/250

DATUM INDEX WUZIGING

0m 10m 20m

0m 10m 20m

0m 10m 20m

PLAN GRONDAFSTAND

Op heden 15 februari 2026 verklaar ik die onderteken, Timo LOOTENS, landmeter-expert, bevestigd bij de Rechtbank van eerste aanleg te Brugge, ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van landmeters-experten, LAN07.1351 en handelend in naam van Studiebureau Verhaeghe & Partners bv te Zedelgem, Torhoutsteenweg 168 (tel. 050/84.20.30);

gevraagd te zijn tot de opmaak van het afbakeningsplan (plan grondaftand) volgens de punten A- en I-28 van het de percelen, gekadastraad onder GENT, 27e afdeling, Sectie B, rns. 484/b & 488/f.

Te zijn overgegaan tot de opmeting van het goed en met kennis ter zake te hebben bepaald:

Lot O1 (1.267m²)

- Grens A-B: Grens volgens opmetingsplan landmeter Caus dd. 15/09/2025
- Grens C-D->M: Grens volgens nieuwe perceelsgrens
- Grens M-N->A: Grens volgens bestaande grens openbaar domein

Door deze grensbepaling ABCDEFGHIJLMNOPQRA ontstaat een nieuw lot O1, afgebeeld in dondergele kleur op naastgelegen plan.

Lot O2 (1.036m²)

- Grens I1-I2->I8: Grens volgens nieuwe perceelsgrens

Door deze grensbepaling I1-I2-I3-I4-I5-I6-I7-I8-I1 ontstaat een nieuw lot O2, afgebeeld in lichtgele kleur op naastgelegen plan.

Lot O3 (1.036m²)

- Grens I-2->K: Grens volgens nieuwe perceelsgrens
- Grens K-I: Grens volgens nieuwe perceelsgrens

Door deze grensbepaling I-2-I-3-I-4-I-5-I-6-I-7-I-8-I-9-I-10-I-K-I ontstaat een nieuw lot O3, afgebeeld in lichtgele kleur op naastgelegen plan.

Geen enkele grenspunt werd gematerialiseerd op het terrein.

Overwegend dat mijn opdracht hiermee bevestigd is, sluit ik dit proces-verbaal van afbakening van de grenzen, af

Voor Studiebureau VERHAEGHE & Partners bvba,
Dhr. Timo LOOTENS, zaakvoerder

Coördinatenlijst

Nr	X	Y
1	100369.58	194465.76
2	100369.51	194460.68
3	100370.59	194455.86
4	100369.42	194447.31
5	100388.56	194446.63
6	100389.54	194446.85
7	100391.90	194448.41
8	100395.10	194452.36
9	100397.37	194456.01
10	100399.08	194458.31
11	100375.78	194443.68
12	100390.69	194442.44
13	100400.12	194435.15
14	100405.50	194419.96
15	100397.63	194405.56
16	100389.25	194403.70
17	100375.89	194413.46
18	100373.41	194441.29
19	100380.25	194463.09
20	100381.32	194458.27
21	100386.67	194450.75
22	100430.58	194420.39
23	100386.02	194460.53
24	100402.59	194453.94
25	100386.84	194414.44
26	100395.13	194416.29
27	100389.76	194431.48
28	100375.60	194441.48

Coördinatenlijst

Puntnummer	X	Y
A	100296.59	194458.13
B	100321.87	194460.98
C	100355.45	194464.67
D	100363.30	194465.53
E	100368.16	194463.94
F	100371.31	194408.47
G	100385.89	194397.83
H	100403.03	194401.66
I	100411.72	194417.36
J	100400.10	194450.21
K	100397.69	194469.31
L	100431.49	194473.58
M	100431.28	194475.23
N	100383.26	194409.54
O	100400.41	194413.37



REFERENTIELEVEL: mTAW

SCHAAAL: 1/250



VK : DRONGEN - PACHTHOEKDEEF

AANVRAGER: BOSTOEN NV
LIGGING: DRONGEN, Pachtgoeddeef
Pauze Van Peltberghe 22
GENT, 27e Afdeling DRONGEN - SECTIE B
5051 SINT-GENUS-WESTREM
r. 484/b & 488/f

VA_VP_N_Plan grondaftand 15/02/2026 1/250

DATUM INDEX WUZIGING

REFERENTIELEVEL:

SCHAAAL: 1/250

aanvraag: 2023/18

Ontwerp: FL

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026027966

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_infra_I_B_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	Zp3P+/Zl3+CKYr/YSSiMWQ==
BA_infra_I_N_inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	M7UgTOCRzd+DdwwQRoGVfQ==
BA_infra_T_BN_01_terreinprofiel 1.pdf	qPNXzLING1u54T3zYpwbQQ==
BA_infra_T_BN_02_terreinprofiel 2.pdf	6D8YVHGM1KOcB6012YsA0Q==
BA_infra_T_BN_03_terreinprofiel 3.pdf	xcQYtWwB6t+juGX4PJzJ4Q==
BA_infra_T_BN_04_terreinprofiel 4.pdf	kYHMQPFL6UERvQ+7dUvJA==
BA_infra_T_BN_05_terreinprofiel 5.pdf	ImBFLNtGZ6xihb29VHWfFg==
BA_infra_T_BN_06_terreinprofiel 6.pdf	nhGCKFU6nt6BdDSTUtD75Q==
BA_Pachtgoedreef_L_BN_legende.pdf	/8+K9R2TV8WExNmUFzZRZA==
BA_SH1_D_N_01_detail overstort bekken A.pdf	floi5ncyoEMsWaxKDDUMbg==
BA_SH1_D_N_02_detail verbinding bekkens.pdf	3Pp1chFwd/J0v4AL7sas3g==
BA_SH1_D_N_03_detail kopmuren.pdf	OV8L6MoWEI1MEtT6SqOVog==
BA_SH1_P_N_01_grondplan bovenbouw.pdf	bqLVxmz4m/NaBX7adB8DZA==
BA_SH1_P_N_02_grondplan riolering en nutssleuf.pdf	WA85KM3aDBBvt6k2EF+kKQ==

BA_SH1_P_N_03_oppervlakteplan.pdf	o/TI8RUS+F3uuq9dDr7wuQ==
BA_SH1_P_N_04_groenplan toekomstig openbaar domein.pdf	rInDh6LO2NCBT6sYyZyvTg==
BA_SH1_PRL_BN_lengteprofiel betonpad brandweg.pdf	5tkcZhNBCCpbF6UP2ce0vA==
BA_SH1_PRT_N_01_typedwarsprofielen openbaar.pdf	iH65Hx2YLflcSEo9/CikuA==
BA_SH1_PRT_N_02_typedwarsprofielen privaat.pdf	Kab7yvRLb8Ewhpn1gmkvUg==
BA_SH2_P_N_01_grondplan terrein bestaand.pdf	SyEloMGBLPfEkjoAPr5ITw==
BA_SH2_P_N_01_grondplan terrein nieuw.pdf	qiqO3FBYGOhcDtIHMckKNg==
VA_L_B_legende bestaande toestand.pdf	yudlUkbhUvvi5IGho6wfBA==
VA_L_N_legende nieuwe toestand.pdf	nW/J9P0xCDJPzUj6H4WYyg==
VA_P_N_groenplan detailplan toekomstig openbaar domein.pdf	RfqavuZQ5aUZJPPi8/JkeA==
VA_VP_B_verkavelingsplan bestaande toestand.pdf	B+DS9kTtEP5br4k9eW7eOg==
VA_VP_N_Plan grondafstand.pdf	D1db4OKbiqKFhp4chwwlaQ==
VA_VP_N_verkavelingsplan nieuwe toestand.pdf	VKNRQVon8qSHPflpClRuKg==
VA_VP_R_Rooilijnplan.pdf	7wYei6iBvKCNuzvIJryvUg==