



---

**2021\_CBS\_03298 OMV\_2021099398 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten - met openbaar onderzoek - Adolf Lootensstraat 19, 9031 Drogen - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 september 2021

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Elke Decruynaere, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; mevrouw Annelies Storms, schepenen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen  
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57  
Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

**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?**

Luc Verstraete met als contactadres Adolf Lootensstraat 19A, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2021099398) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2021. De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 2 loten
- Adres: Adolf Lootensstraat 19, 9031 Drogen
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 279C en 282F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 juni 2021. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 september 2021:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag situeert zich langsheen de Adolf Lootensstraat te Drongen. In de omgeving komen voornamelijk vrijstaande woningen voor in lintbebouwing in een agrarisch landschapsomgeving.

Deze aanvraag betreft een herverdeling van twee percelen, waarvan de ene bebouwd is en de andere onbebouwd. Het onbebouwde perceel paalt niet rechtstreeks aan de Adolf Lootensstraat. Van het bebouwde perceel wordt een stuk afgesplitst en bij het ander perceel gevoegd. Hierdoor ontstaat een nieuw bebouwbaar perceel dat wel gelegen is aan de openbare weg.

Het nieuwe perceel (lot 2) heeft een oppervlakte van 1317 m<sup>2</sup> en is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning. De bouwzone houdt 6 m afstand van de rooilijn, 5 m van de linker perceelsgrens en 6 m van de rechter perceelsgrens. De bouwvoorschriften laten een volume toe van 2 bouwlagen hoog, afgewerkt met een plat of hellend dak, met een maximale kroonlijsthoogte van 6,2 m. De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m en op de verdieping 12 m. Voor het bebouwde lot (lot 1) worden geen voorschriften opgesteld.

Op de gecreëerde bouwzone bevindt zich momenteel een bijgebouw van het perceel met huisnummer 19. Dit bijgebouw zal gesloopt worden. In deze bouwzone bevindt zich ook een gracht die plaatselijk zal worden gedempt en wordt verlegd naar achter op het perceel.

### **2. HISTORIEK**

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Gunstig** advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek** afgeleverd op 14 juli 2021:

*Positief advies zonder verdere opmerkingen*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **FARYS** afgeleverd op 13 augustus 2021 onder ref. VK-21-716:

#### ***Drinkwater***

*Lot 1 met de bestaande woning is reeds aangesloten op het bestaand drinkwaterdistributienet.*

*Lot 2 van deze verkaveling kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.*

*Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

#### ***Riolering***

*Algemeen*

Op basis van het definitief zoneringsplan van de Stad Gent ligt de verkaveling in het collectief te optimaliseren buitengebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt grachten stelsel waarop kan worden aangesloten. In de toekomst wordt er echter een rioleringsproject gepland waarbij een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd.

#### Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website [www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen](http://www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Conform de Vlarem regelgeving dienen woningen te worden uitgerust met een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 3.000 liter tot 5 IE plus 600 liter per bijkomend IE (IE = Inwoner Equivalent), waarbij zowel grijs als zwart afvalwater moet aangesloten worden op de septische put. Na uitvoering van rioleringswerken op openbaar domein (aanleg gescheiden stelsel aangesloten op een zuiveringsinstallatie) wordt aangeraden, bij aansluiting op de riolering, om het grijs water van de septische put af te koppelen en aan te sluiten op de overloopleiding van de septische put voor een optimale werking van de septische put. De buizen voor deze latere afkoppeling worden dan ook best nu reeds voorzien zodat deze ingreep op gemakkelijke wijze kan uitgevoerd worden zonder bijkomende opbraak. Deze buizen kunnen in tussentijd afgesloten worden door middel van het plaatsen van stoppen.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- \* het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- \* overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- \* kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- \* inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- \* de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

#### Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater. Gezien volgens de aangeleverde plannen de ligging van een gracht langsheen de perceelsgrens mag het regenwater op deze gracht worden aangesloten.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 lot in 2 loten met behoud van een bestaande woning. In de straat ligt een grachten stelsel hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande gracht. Echter in dit

*dossier kan eventueel de overloop van regenwaterput/infiltratievoorziening worden aangesloten op de aanliggende gracht.*

*De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Adolf Lootensstraat dient voor de bestaande woning hergebruikt te worden. Voor het nieuwe lot is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij FARYS (bij uitvoering door FARYS). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.*

*Indien geen aanvraag ingediend wordt bij FARYS/TMVW dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door Stad Gent.*

*In de toekomst wordt een nieuw rioleringsproject gepland waarbij een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd. Voor meer inlichtingen betreffende dit rioleringsproject kan u terecht bij projectleider Sofie De Vreese ( [Sofie.devreese@farys.be](mailto:Sofie.devreese@farys.be) ).*

*Polders en wateringen:*

*Het bouwproject ligt in een zone die deel uitmaakt van een poldergebied. Het is aangewezen ook advies aan te vragen bij Polders en Wateringen. Voor de Watering 'Oude Kale en Meirebeek' kan u zich daarvoor richten naar [betty@francois-steenbeke.be](mailto:betty@francois-steenbeke.be) .*

*Op de plannen is er sprake van "dempen van gracht" en "verplaatsen van gracht". Het is onduidelijk of dit behoort tot de huidige aanvraag. Bestaande private afwatering dient behouden te blijven zodat afwatering van bestaande omliggende percelen niet in het gedrang komen en dus blijvend wordt voorzien.*

**Besluit**

*Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd "gunstig met voorwaarden"  
Volgende voorwaarden worden opgelegd: zie hierboven*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 25 augustus 2021 onder ref. 355700: *zie omgevingloket*

**Gunstig** advies van **Proximus NV** afgeleverd op 2 juli 2021 onder ref. JMS 501056:  
*Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **TELENET** afgeleverd op 2 juli 2021 onder ref. 25066444:  
*Aansluitbaar Telenet met clause, zie bijlage*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt grotendeels in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). Enkel het achterste gedeelte van het perceel is bestemd als agrarisch gebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening,

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

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften, met uitzondering van het achterste gedeelte van het terrein dat zich binnen agrarisch gebied bevindt. Dit gedeelte wordt uit de verkaveling gesloten. Hier kunnen geen constructies in functie van wonen worden toegestaan.

#### **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, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.*

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### **- Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater* (zie waterparagraaf).

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

Het betreft een verkavelingsaanvraag voor een extra lot voor open bebouwing.

### **Waterparagraaf**

Het project ligt in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De bevoegde waterbeheerder Watering Oude Kale en Meirebeek adviseerde deze aanvraag gunstig.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om negatieve impact op de waterhuishouding te vermijden:

- Verhardingen dienen beperkt te worden.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt met betrekking tot de voortuinstrook de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning. In de zijtuin en de achtertuin mag er een oppervlakte van maximaal 80 m<sup>2</sup> verhard worden in functie van terrassen, zwembad, vijver of tuinpaden. Gezien de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied wordt dit aandeel verharding beperkt tot 40 m<sup>2</sup>. Het voorschrift wordt dan ook in die zin aangepast.

- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

De voorschriften werden in die zin correct opgesteld.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden ([www.gent.be/bouwreglement](http://www.gent.be/bouwreglement)).

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

Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Voor deze verkaveling wordt een bestaande gracht plaatselijk gedempt en verlegd naar achteraan op het perceel. Het verleggen van de gracht werd voorbesproken met de waterbeheerder Watering Oude Kale en Meirebeek.

Het terrein loopt op richting achterzijde tuinzone. Bijgevolg is het aangewezen de gracht zo dicht mogelijk tegen de straat te houden om de diepte zo veel mogelijk te beperken. Via bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de gracht maximaal 10 m achter de bouwzone mag voorzien worden. Hierdoor is er ook nog voldoende ruimte voor de aanleg van een terras aan de woning.

Voor de dimensionering van de gracht dient rekening gehouden te worden met de huidige capaciteit.

Er wordt opgemerkt dat de grachtbreedte van de bestaande gracht zo'n 3,5 m breed is, terwijl de breedte van de nieuwe gracht amper 1,5 m bedraagt. De nieuwe gracht moet aangelegd worden als een minstens 3,5 m brede grachtstructuur. Hierbij dient het bodempeil van de bestaande gracht aangehouden te worden en dienen de groene oevers aangelegd te worden met een maximale talud van 4/4. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

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

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 juli 2021 tot 30 juli 2021.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft het herverdelen van twee percelen, waardoor een bebouwbaar lot (lot 2) voor een vrijstaande eengezinswoning ontstaat. Lot 1 is reeds bebouwd, hiervoor worden geen voorschriften opgesteld. Dit bebouwd lot wordt uit de verkaveling gesloten.

De herverdeling geeft aanleiding tot twee loten met een oppervlakte van respectievelijk 776 m<sup>2</sup> en 1317 m<sup>2</sup>, waardoor de woningdichtheid die wordt gehanteerd in buitengebied, namelijk maximaal 15 woningen per hectare, wordt gerespecteerd. De geplande bebouwingstypologie voor dit lot kan worden ingepast in een omgeving die hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen bestaat.

De omvang van de bouwstrook is vrij compact en staat in verhouding tot de oppervlakte van het terrein zodat het groene karakter van de omgeving kan worden gerespecteerd. Er blijft een voldoende ruime onbebouwde oppervlakte op het perceel gevrijwaard.

De bouwlijn die een voortuinstrook van 6 m diep garandeert, sluit aan bij deze van de omringende woningen en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en oprit. De bouwzone houdt verder ook voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, zodat er doorzichten zijn naar de achterliggende weide. Wel situeert de bouwzone zich te dicht tegen de te behouden boom (notelaar) rechts vooraan op het perceel. Het is niet mogelijk om een boom van dergelijke omvang (kruinbreedte zo'n 10 m) te behouden

wanneer kan gebouwd worden tot op zo'n 3 m afstand. De bouwzone dient bijgevolg verkleind te worden en dit tot op minstens 5 m van de stam van de te behouden notelaar. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Ook het bouwvolume (twee bouwlagen met een plat dak of twee met hellend dak) is ruimtelijk inpasbaar. Dit volume is, gelet op de afstanden tot de perceelsgrenzen, hier qua impact voldoende beperkt.

In de achtertuinstrook worden terecht geen garages/carports toegestaan. Dit zorgt voor teveel verharding en is qua impact op de tuinzone te groot. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt beperkt tot 40 m<sup>2</sup>. De verhardingen in functie van terrassen, zwembad of vijver worden, gezien de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, via bijzondere voorwaarde beperkt tot 40 m<sup>2</sup>.

Er kan ook akkoord gegaan worden met een plaatselijke demping en verplaatsing van de gracht. Het verleggen van de gracht werd voorbesproken met de waterbeheerder Watering Oude Kale en Meirebeek, die deze aanvraag gunstig adviseerden.

Het terrein loopt op richting achterzijde tuinzone. Bijgevolg is het aangewezen de gracht zo dicht mogelijk tegen de straat te houden om de diepte zo veel mogelijk te beperken. Via bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de gracht maximaal 10 m achter de bouwzone mag voorzien worden. Hierdoor is er ook nog voldoende ruimte voor de aanleg van een terras aan de woning.

Voor de dimensionering van de gracht dient rekening gehouden te worden met de huidige capaciteit.

Er wordt opgemerkt dat de grachtbreedte van de bestaande gracht zo'n 3,5 m breed is, terwijl de breedte van de nieuwe gracht amper 1,5 m bedraagt. De nieuwe gracht moet aangelegd worden als een minstens 3,5 m brede grachtstructuur. Hierbij dient het bodempeil van de bestaande gracht aangehouden te worden en dienen de groene oevers aangelegd te worden met een maximale talud van 4/4. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits enkele beperkte aanpassingen kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingswijziging wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een 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 plaatselijke aanleg.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

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



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

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten aan Luc Verstraete gelegen te Adolf Lootensstraat 19, 9031 Drogen.

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Aanpassing verkavelingsplan**

- De bouwzone wordt verkleind en moet minstens 5 m afstand houden van de stam van de te behouden notelaar en 8 m afstand van de rechter perceelsgrens.
- Het gedeelte van het perceel voorbij de grens van het woongebied met landelijk karakter wordt uit de verkaveling gesloten. De bestemming van deze zone blijft agrarisch gebied, hierin zijn geen constructies of verhardingen toegestaan.
- De gracht mag maximaal 10 m achter de bouwzone voorzien worden.  
Voor de dimensionering van de gracht dient rekening gehouden te worden met de huidige capaciteit.  
De nieuwe gracht moet aangelegd worden als een minstens 3,5 m brede grachtstructuur. Hierbij dient het bodempeil van de bestaande gracht aangehouden te worden en dienen de groene oevers aangelegd te worden met een maximale talud van 4/4. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.
- Lot 1 wordt uit de verkaveling gesloten  
(zie aanpassingen op het "nieuw verkavelingsplan" in de plannenset, de rood gearceerde zones mogen niet bebouwd of verhard worden).

#### **Aanpassing stedenbouwkundige voorschriften**

De stedenbouwkundige voorschriften moeten als volgt worden aangepast/aangevuld (zie ook markeringen in bijlage):

- Bestemming zijtuinstrook en achtertuintrook
  - o De verhardingen in functie van terrassen, zwembad of vijver worden beperkt tot 40 m<sup>2</sup>.
- Inplanting
  - o B) zijgevel rechts: op minimum 8 m t.o.v. de rechtse perceelsgrens
- Voorschriften tuinzone
  - o De verhardingen in functie van terrassen, zwembad of vijver worden beperkt tot 40 m<sup>2</sup>.
- Reliëfwijzigingen  
De gracht mag maximaal 10 m achter de bouwzone voorzien worden.

Voor de dimensionering van de gracht dient rekening gehouden te worden met de huidige capaciteit.

De nieuwe gracht moet aangelegd worden als een minstens 3,5 m brede grachtstructuur. Hierbij dient het bodempeil van de bestaande gracht aangehouden te worden en dienen de groene oevers aangelegd te worden met een maximale talud van 4/4. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

- Afsluitingen:
  - o Op de overige perceelsgrenzen mag **enkel** een levende haag worden aangeplant, eventueel versterkt met paal en draad.

### **Openbaar domein**

De aanleg van de opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 oprit per lot toegelaten worden.

### **Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:**

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

### **Artikel 3:**

#### **Legt volgende lasten op**

#### **LAST 1 – Aanpassing van riolering**

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of [www.farys.be](http://www.farys.be).

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze

vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

**Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen ([tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.**

### **LAST 2 - Aanpassing nutsvoorzieningen**

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 13/08/2021, met kenmerk VK-21-716) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 02/07/2021, met kenmerk 25066444) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 25/08/2021, met kenmerk 355700) moeten strikt nageleefd worden.

### **LAST 3. – Attest verkoop percelen en waarborgen**

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het “attest verkoop percelen” door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,

- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen “attest verkoop percelen” is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

#### **Artikel 4:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### **Openbaar domein**

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, 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.

Er zijn **wegen- en rioleringswerken** gepland in de Adolf Lootensstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 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 verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021\_CBS\_03298 - OMV\_2021099398 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten - met openbaar onderzoek - Adolf Lootensstraat 19, 9031 Drongen - Vergunning

Vanwege het college:



Danny Van Campenhout  
Adjunct-algemeendirecteur  
Stad Gent en OCMW Gent

Filip Watteeuw  
Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en  
Stedenbouw  
Voor de burgemeester  
*(bij delegatiebesluit van 24 januari 2019)*