

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 mei 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023107215

39 **2024_DEP_02595** **OVberoep - Gent - Derden (Jeuniaux ; e.a.) tegen Bricks on Heels en Fairway Buildings bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 mei 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Bricks on Heels, Brakelstraat 54 te Sint-Martens-Latem, en Fairway Buildings bv, Eeksken 69 te Lievegem, hebben per beveiligde zending van 12 augustus 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023107215.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Sint-Denijs-Westrem, deelgemeente van Gent, Lettelbroeklaan 8, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie A, nr. 42S2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 30 november 2023 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 9 januari 2024 beroep ingesteld door de heer Frank Jeuniaux, Hemingplein 21 te Gent, en anderen.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 7 februari 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 8 april 2024 werd een verweernota namens de aanvragers op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mevrouw Sophie Beuselinck en de heer Benjamin Chamon, advocaten.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 26 april 2024.
Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.
Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.
Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 7 mei 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Derden: de heer Frank Jeuniaux, de heer Gaëtan Rombaut.
Aanvrager: de heer Steve Aerens, bijgestaan door de heer Benjamin Chamon, advocaat.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.
Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt op de hoek van 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

1.3 Adviezen

1.3.1 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 30 augustus 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Proximus

Deze instantie bracht op 30 augustus 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Wyre

Deze instantie bracht op 1 september 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Farys

Deze instantie bracht op 25 september 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 01/09/2022 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 5 loten waarvan 4 voor halfopen bebouwing en 1 voor gesloten bebouwing, het slopen van de woning en de bijgebouwen, het rooien van enkele bomen en het opbreken van de verhardingen. (2022 SDW 304/00/W)

Deze aanvraag werd geweigerd omdat de verkaveling een te grote bouwdiepte toeliet op de verdieping, verder hield lot 5 te weinig afstand tot de aanpalende woning. Daarnaast werd te weinig rekening gehouden met het aanwezige groen op het perceel en in de omgeving (straatbomen). Tot slot diende er ook een elektriciteitscabine voorzien te worden binnen het ontwerp.

- Op 27/04/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 6 loten na het slopen van de bestaande woning en bijgebouwen, het rooien van enkele bomen en het opbreken van de verhardingen. (2022 SDW 304/00/W)

Deze aanvraag werd geweigerd omdat de bouwzones zich nog steeds binnen de kroonprojecties van de te behouden bomen bevonden en ook de nodige elektriciteits-cabine interfereerde met de aanwezige beuk. Er werd geoordeeld dat het verkavelingsconcept herbekeken diende te worden zonder afbreuk te doen aan het groenpleintje, de waardevolle bomen op privaat domein en de straatbomen.

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 28/05/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1964 SD 929)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, bevindt zich op de hoek van de Lettelbroeklaan met het Hemingplein in de deelgemeente Sint-Denijs-Westrem. De omgeving bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen met tuin. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning van één bouwlaag met een hellend dak en een aangebouwde garage. In de tuin is er een beperkt niveauverschil. Het perceel is ca. 1.770 m² groot. Er bevinden zich verschillende hoogstammige bomen op het perceel. De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor halfopen bebouwing, bijkomend wordt een lot gecreëerd voor een distributiecabine (lot A). Hiervoor zullen de bestaande woning en bijgebouwen gesloopt worden, worden 8 bomen gerooid en worden verhardingen opgebroken. De nieuwe woningen zullen hun toegang nemen via het Hemingplein en niet zoals de bestaande toestand via de Lettelbroeklaan.

De voorbouwlijnen van de woningen worden afgestemd op de te behouden bomen. Het lot 1 verkrijgt een voortuinstrook van 11 m diep, het lot 2 verkrijgt een voortuinstrook van 12 m diep. De loten 3 en 4 bevinden zich 5 m achter de rooilijn. Alle loten hebben een oppervlakte tussen de 433 m² en 441 m².

De loten 1 en 2 verkrijgen een bouwbreedte van 8 m, de loten 3 en 4 verkrijgen een bouwbreedte van 7,85 m. De afstanden tot de kavelgrenzen bedraagt 3 m, het lot 1 behoudt 3,65 m tot de linker perceelsgrens. Ook de bouwzones zijn afgestemd op het behoud van de bomen. Het lot 1 verkrijgt een max. gelijkvloerse bouwdiepte van 14 m, het lot 2 verkrijgt een max. gelijkvloerse bouwdiepte van 13 m. De loten 3 en 4 hebben een bouwdiepte van max. 15 m diep op het gelijkvloers en maximaal 12 m op de verdieping. Er worden 2 bouwlagen met een hellend dak of 3 bouwlagen met een plat dak toegelaten. Elke woning beschikt over een achtertuin van minstens 15 m diep.

De loten verkrijgen allen een oprit in de voortuin.

Het lot A is een lot van ca. 22,45 m² groot. Dit lot situeert zich langs de linker perceelsgrens met de woning Hemingplein 6. Er is een bouwzone van 2,7 m bij 5 m voorzien voor het oprichten van een distributiecabine.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 5 september 2023 tot 4 oktober 2023 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door het CBS als volgt samengevat en beoordeeld:

"Inpasbaarheid in de omgeving - bomen

Bezwaar:

Het vervangen van één vrijstaande woning door vier woningen overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de buurt. De vier loten voor halfopen bebouwing en de beoogde nokhoogte van 11 m zullen het residentiële karakter van de wijk fundamenteel veranderen. Typologisch wordt met deze bouwblokken volledig afgeweken van het traditionele bebouwingspatroon van vrijstaande woningen met een max. nokhoogte van 8 m, op ruime percelen waarbij telkens bouwvrije zijdelingse stroken van 4 m worden aangehouden. Voorliggende verkaveling zal alle groenschermen verwijderen en deze vervangen door een muur aan bebouwing wat het groene karakter van de buurt en het groenpleintje schaadt. De oude bomen op het perceel zullen verloren gaan, ofwel door het onmiddellijk rooien van de bomen ofwel door het achteraf afsterven ervan doordat ze te dichtbij de nieuwe woningen staan, door het aanleggen van putten, leidingen Dit is heel jammer want grote bomen met grote kruinen hebben een onmiskenbaar positief effect op de gezondheid van buurtbewoners. Ook de bijkomende wagens

en opritten zullen het groene, rustige karakter van de wijk teniet doen. Er kan niet gesproken worden van een slimme verdichting met aandacht voor de woonkwaliteit. Het voorzien van twee vrijstaande woningen ter vervanging van de bestaande bungalow zou veel beter passen in de omgeving.

Beoordeling:

De huidige aanvraag is niet gelegen binnen een bestaande en niet vervallen verkavelingsvergunning. De aanvraag moet wel de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om onder meer de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan.

De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Sint-Denijs-Westrem, om er op een slimme manier te gaan verdichten.

Het klopt dat de omgeving vandaag hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen bestaat. Het verderzetten van een verkavelingsconcept met vrijstaande eengezinswoningen op ruimte percelen valt niet meer te verantwoorden vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ordening. Met het oog op zuinig ruimtegebruik moet worden ingezet op compacter bouwen op kleinere percelen, waardoor logischerwijs de typologie van vrijstaande eengezinswoningen met ruime footprint moet worden verlaten. Het is dan ook te verantwoorden om deze verkaveling binnen de actuele planningscontext te beoordelen en ons niet enkel te baseren op de omliggende percelen vanuit een historische context. Deze werkwijze zit verankerd in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening. Art 4.3.1.,§2, 2^o geeft aan dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1^o, in rekening brengen (het eerste lid vermeldt o.a. de aspecten ruimtegebruik en bouwdichtheid).

Naast het compact bouwen is ook het energiebewust plannen en ontwerpen een stedenbouwkundig uitgangspunt volgens Ruimte voor Gent en Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent. Dit is geen ruimtelijk criterium maar kan in welbepaalde gevallen als randvoorwaarde worden inroepen om toch af te wijken van bepaalde voorschriften of bestaande verkavelingen. Energiebewust plannen is immers meer dan het voorzien van energienetwerken of het inpassen van hernieuwbare energie. Het inzetten van het dak als vijfde gevel, rekening houden met de oriëntatie bij een ontwerp, compacter bouwen, ... zijn elementen die wel een energie-impact hebben en dus belangrijk zijn. Vrijstaande woningen zijn allerm minst energie-efficiënt en vragen meer maatregelen om te isoleren om het energieverbruik te beperken.

Verlies privacy en zonlicht – schaduwvorming

Bezwaar:

De woningen zullen zorgen voor inkijk bij de aanpalende percelen. Hierdoor zal de privacy van de omwonenden in het gedrang komen. De grote volumes zullen zonlicht wegnemen en de naastgelegen panden zullen constant in schaduw liggen.

Beoordeling:

Het voorgestelde ontwerp voorziet in een gabarit dat in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening. Ten opzichte van de voorgaande aanvraag werd de bouwdiepte aangepast op de verdieping naar max. 12 m en wordt meer afstand gehouden tot de aanpalende buur Hemingplein nr. 6. Een bouwdiepte van 12 m op de verdieping is een gangbare maat die op vele plekken terugkomt in het stedelijk weefsel. Ook een bouwhoogte van 3 bouwlagen is een gangbare maat. Binnen Gent wordt een basisschaal van 3 bouwlagen aanvaard. Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. Tenslotte wordt opgemerkt dat de nieuwe woning zich niet ten zuiden van de aanpalende woningen bevindt maar ten noorden ervan. De vermindering aan lichtinval in voorliggend geval is bijgevolg beperkt.

Verkeer

Bezwaar:

Door meerdere wooneenheden te bouwen op een perceel bestemd voor één wooneenheid zal er een ongekende impact op het milieu en de leefbaarheid in de buurt zijn.

Beoordeling:

De inbreng van een verkaveling met 4 woonentiteiten, zal een zekere toename van de verkeersdruk teweeg brengen. Deze toename zal echter niet van die schaal zijn dat de verkeersleefbaarheid in deze buurt ernstig in het gedrang zal komen. De aanvraag voorziet in 4 mogelijke parkeerplaatsen of garage voor 4 woonentiteiten. Een dergelijke stallingscapaciteit op het eigen terrein moet volstaan voor de geplande functies opdat de parkeerdruk in de omgeving niet overmatig zal toenemen.

Foutieve en onduidelijke informatie

Bezwaar:

De dakrand- en nokhoogte van de bestaande woning wordt foutief aangegeven als respectievelijk 12,15 m en 14,06 m hoog. In realiteit betreft de bestaande woning een bungalow, nauwelijks zichtbaar boven de paplaurierhaag.

De nota stelt dat de omgeving van de Lettelbroeklaan en het Hemingplein wordt gekenmerkt door open bebouwing en gekoppelde bebouwing.

Dit is onjuist, het Hemingplein kent enkel open bebouwing.

In de Lettelbroeklaan bevindt zich slechts 1 bebouwing die gekoppeld is.

De aanvraag vermeldt niet hoeveel bomen er in totaal geroid moeten worden.

Beoordeling:

Het dorpelpeil van de bestaande woning bevindt zich op ca. 9,46 m, de vermelde daken nokhoogte op het inplantingsplan van de bestaande toestand betreffen inderdaad 12,15 m (dakrandhoogte) en 14,06 m (nokhoogte). Vermoedelijk ontstaat er verwarring door het feit dat de hoogtes gemeten worden vanaf het dorpelpeil. Gemeten vanaf het dorpelpeil is de woning 2,69 m hoog tot aan de dakgoot en 4,6 m hoog tot aan de nok.

In de buurt bevinden zich overwegend vrijstaande eengezinswoning, er bevindt zich één koppelwoning in de omgeving. Er kan worden gesteld dat open bebouwing kenmerkend is voor de buurt, echter wil dit niet zeggen dat het niet mogelijk is halfopen bebouwing te voorzien.

Op het inplantingsplan bestaande toestand worden 8 hoogstammige te rooien bomen aangegeven.

Project-m.e.r.-screening

Bezwaar:

Het is spijtig dat de effecten op de omgeving niet verder onderzocht worden, het stellen dat er geen aanzienlijke effecten zijn op de omgeving is onvoldoende. Het gaat niet enkel om 1 perceel dat in 5 loten wordt verdeeld, de vraag is water er gebeurt indien alle percelen in de wijk worden opgedeeld. In deze optiek (verdichting) zal wel degelijk een impact op het milieu ontstaan. Een project MER moet opgesteld worden.

Beoordeling:

Het voorliggend project betreft een stadsontwikkelingsproject dat onder bijlage III valt. Er wordt toegelicht waarom de aanvraag geen aanzienlijke effecten op mobiliteit, het watersysteem en geluid of trillingen zal hebben. Men stelt dat de aanvraag geen aanzienlijke gevolgen heeft op het milieu. Een project MER is in dat geval niet noodzakelijk. Terecht wordt in vraag gesteld hoe dit toekomstig zal evolueren. Er wordt momenteel gewerkt aan een lastenkader voor verdichtingsprojecten. Deze lasten zullen o.a. bijkomende effecten die een project met zich meebrengt, in rekening brengen."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 4 loten voor eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van 8 bomen.

Recent werd een gelijkaardige aanvraag voor het verkavelen van het perceel in 5 loten voor grondgebonden eengezinswoningen geweigerd (ref. nr. OMV_2022171084). Deze aanvraag werd geweigerd omdat de bouwzones zich binnen de kroonprojecties van de te behouden bomen bevonden en ook de nodige elektriciteits-cabine interfereerde met de aanwezige beuk.

Er werd geoordeeld dat het verkavelingsconcept herbekeken diende te worden zonder afbreuk te doen aan het groenpleintje, de waardevolle bomen op privaat domein en de straatbomen.

Verdichting

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om onder meer de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan.

De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Sint-Denijs-Westrem, om er op een slimme manier te gaan verdichten.

In de omgeving komen voornamelijk vrijstaande woningen voor. Echter zijn vrijstaande woningen niet langer energetisch interessant en getuigen deze niet van zuinig ruimtegebruik. Bovendien kan bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening niet enkel de bestaande toestand in overweging genomen worden, maar ook rendementsverhoging kan hier deel van uitmaken (zie VCRO art. 4.3.1 §2, 2^o b). Villa's worden stapsgewijs vervangen door compactere typologieën, telkens met respect voor de schaal en de context.

Er dient verdicht te worden op een bedachtzame manier, vooral door herbouw en betere benutting van de ruimte.

Bouwzones

De omvang van de bouwzones (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers, wat resulteert in bouwzones van ca. 118 m², is voldoende compact. De verkavelingsvoorschriften laten 2 bouwlagen met een hellend dak of 3 bouwlagen met een plat dak toe waardoor er eerder in de hoogte zal worden gebouwd en op deze manier energiezuiniger kan worden gebouwd. De bouwlijn die een voortuinstrook van min. 5 m diep garandeert, zorgt ervoor dat de monumentale bomen behouden kunnen worden. In deze voortuinstrook worden geen constructies toegelaten en wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten. Hierdoor wordt een maximale groene aanleg van deze strook gegarandeerd, wat een gunstig effect heeft op het straatbeeld.

Elektriciteitscabine

Aangezien er momenteel geen toereikende laagspanningsnetten meer zijn in de buurt van de verkaveling en er eveneens geen toereikende distributiecabine in de nabijheid is, vraagt Fluvius een nieuwe, immer toegankelijke distributiecabine binnen de verkaveling te voorzien. Algemeen willen we bij dergelijke nutsconstructies vermijden dat ze vrijstaand worden ingeplant en wordt getracht deze zoveel mogelijk te bundelen met de bebouwing. Er werd gezocht naar alternatieve plaatsen om de distributiecabine in te planten op het terrein, echter mag de inplanting van de cabine het behoud van de bomen niet hypothekeren. Bijgevolg kan akkoord worden gegaan met de voorziene inplanting van de cabine. Rondom de cabine wordt de aanplant van een groene haag voorzien waardoor de impact van de cabine op de omgeving voldoende beperkt zal zijn en het groene karakter van de buurt niet wordt geschaad.

Aanwezige bomen

De verkaveling werd aangepast zoals voorbesproken. Er wordt voldoende rekening gehouden met de te behouden bomen. De bomen kunnen pas verwijderd worden als de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt ingediend en het rooien van de bomen noodzakelijk is voor de bouw van de woningen. De spar kan wel reeds gerooid worden. De bomen op openbaar en privaat terrein mogen niet beschadigd worden tijdens de werken. De werf moet begeleid worden door een ETW die een totale beschermingszone afzet. Het openbaar groen kan niet als werf worden aangelegd, of als werftoegang worden gebruikt, tenzij er een vergunning verleend wordt voor een tijdelijke inname. Deze zaken worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Verhardingen

De algemene voorschriften leggen op dat er per lot minstens één autostalplaats voorzien moet worden. Aangezien de verkaveling voorziet in het bouwen van 4 woningen, valt deze onder de

drempelwaarde van de parkeerrichtlijnen. Bijgevolg is het voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein niet verplicht en wordt dit voorschrift geschrapt. In de voortuin wordt een oprit toegestaan indien deze leidt tot een inpandige garage, de oprit wordt in dat geval aanzien als strikt-noodzakelijke verharding. Bij halfopen en vrijstaande eengezinswoningen kan één autostaanplaats in de voortuin worden toegestaan, echter is het voorzien ervan niet verplicht.

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 de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de verhardingen, 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.

...

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

In de algemene voorschriften wordt de zin 'per lot moet minstens één autostalplaats voorzien worden' geschrapt.

Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

o Er wordt geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.

o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

Bomen:

- De rooivergunning voor de bomen wordt pas verleend bij de eigenlijke bouw aanvraag. De spar kan wel reeds gerooid worden.

- Er wordt een totale boombeschermingszone afgezet tijdens de werf, onder begeleiding van een ETW (European Tree Worker).

- De bomen op openbaar domein mogen niet beschadigd worden.

Indien nodig wordt er een vergunning aangevraagd voor een inname publieke ruimte.

Openbaar domein:

De aanleg van de (eventuele) 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). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Er dient rekening gehouden te worden met de bomen op het openbaar domein, deze zullen niet gerooid worden. Verhardingen dienen hier minstens een meter afstand van te houden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- 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.

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 25 september 2023, met kenmerk VK-22-201) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 30 augustus 2023, met kenmerk 5000045212) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 30 augustus 2023, met kenmerk JMS 535921) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 1 september 2023) moeten strikt nageleefd worden.

Legt volgende lasten op:

LAST – Aanpassing van riolering en nutsvoorzieningen

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.

In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken. Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen – schaal 1/250), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via tdwegen@stad.gent.

Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (tdwegen@stad.gent).

De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld.

De houder van de vergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

De houder van deze vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen zoals opgenomen in volgende adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 25 september 2023, met kenmerk VK-22-201) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 30 augustus 2023, met kenmerk 5000045212) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 30 augustus 2023, met kenmerk JMS 535921) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 1 september 2023) moeten strikt nageleefd worden.

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

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

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

LAST – Verkoopbaarheidsattest 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."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Het CBS heeft een verkeerde motivering gehanteerd op volgende punten:

- Het niet volgen van artikel 4.3.1, §1,c VCRO.

De huidige verkaveling op het Hemingplein is vervallen, maar had strikte eisen op gebied van open bebouwing en afstand van bebouwing tot de perceelgrens. Elke afwijking hiervan (zoals in onderliggend besluit is genomen), moet gemotiveerd worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1,c VCRO).

- Het negeren van de vereiste om een MER screening te doen door een principebeslissing te nemen om stadsverdichting toe te passen in een wijk die daar niet op voorzien is en zonder alle gevolgen in rekening te brengen (of de negatieve gevolgen gewoon te negeren), maar wel verwijzend naar een lastenkader dat nog niet klaar of goedgekeurd is en waarvan de inhoud niet gekend is.

Door de verkaveling zal het perceel niet meer op het adres Lettelbroeklaan gelegen zijn, maar zullen er 4 percelen toegang hebben vanop het Hemingplein, alle aspecten van de aanvraag moeten dus afgewogen worden tegenover de huidige toestand op het Hemingplein.

Er wordt expliciet gesteld in de omschrijving van de aanvraag dat 3 bouwlagen met plat dak toegelaten worden, tot 11 m hoog, terwijl er geen enkele woning op het Hemingplein 3 bouwlagen heeft, en de hoogte van de huidige woningen nauwelijks hoger is dan 8 m. Indien dit effectief

toegestaan wordt, blijft er van het huidige (groene) karakter van het Hemingplein niets over en is aan de huidige ruimtelijke ordening (en draagkracht) van het Hemingplein voorbijgegaan.

Na consultatie met omwonenden kan gesteld worden dat een verkavelingsproject enkel kan goedgekeurd worden indien op grondige wijze nagegaan wordt dat:

- De goede ruimtelijke ordening bewaard wordt, d.w.z. met respect voor het huidige karakter van de straat onder meer met woningen tot 8 m hoogte en maximum 2 bouwlagen, met hellend dak.
 - Indien koppelwoningen toegelaten worden, strenge voorschriften op gebied van uitzicht van de woningen opgelegd worden, zodat dezelfde bouwstijl en kleur op de koppelwoning toegepast wordt.
 - De vergunning slechts kan worden toegekend als het volledig in overeenstemming is met het nog op stellen lastenkader voor verdichtingsprojecten. D.w.z. dat er slechts een vergunning gegeven kan worden nadat dit lastenkader van toepassing is.
 - Er in de bijzondere voorwaarden in de verkoopakte strenge eisen worden opgenomen om de goede ruimtelijke ordening in de straat te bewaren (en niet enkel te steunen op het algemeen bouwreglement van de stad Gent).
 - Indien er meer dan 1 soortgelijk project voorgesteld wordt, er een gedegen MER screening nodig is (en niet een oppervlakkige subjectieve verklaring ivm milieu-effecten zoals in de vergunningsaanvraag gebeurd is) en mogelijks zelfs een project MER moet gemaakt worden alvorens het principe van verdichting wordt toegepast. Als er 1 verdichtingsverkaveling wordt toegelaten, moeten in principe ook alle volgende gelijkaardige projecten in de straat toegelaten worden. Het is de bekommernis van de buurt dat elke bestaande woning die nu in de straat zal verkocht worden, hetzelfde lot zal ondergaan en prooi wordt van projectontwikkelaars, waardoor het hele karakter van het Hemingplein en de leefbaarheid van de straat aangetast zal worden. De toegekende vergunning zou in beroep moeten verworpen worden, ten einde geen precedent te creëren voor stadsontwikkelingen die nog niet terdege gereguleerd zijn.
- De buurt hoopt dat niet alle rechtsmiddelen uitgeput moeten worden indien niet wordt ingegaan op de verzoeken die in dit beroep geformuleerd zijn en gaat er van uit dat de vergunning in beroep geschrapt wordt. Een overleg en akkoord met de buurt over de manier waarop een stadsverdichting op het Hemingplein op een aanvaardbare manier, met respect voor de goede ruimtelijke ordening, zou kunnen gerealiseerd worden, is het minste wat er kan verwacht worden. Indien op deze manier gewerkt wordt, kan het ontbreken van een goedgekeurd lastenkader geen obstakel zijn voor de voorgestelde verdichting.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Het CBS bracht in zitting van 29 februari 2024 volgend advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

De aanvraag dient geweigerd te worden omdat deze:

- *Niet de Vlaamse Codes voor ruimtelijke ordening artikel 4.3.1§1c volgt;*
- *De vereiste om een MER-screening te doen, negeert.*

Een verkavelingsproject kan enkel goedgekeurd worden als:

- *De goede ruimtelijke ordening bewaard wordt door het karakter van de straat te respecteren (bouwhoogte van max. 8 m en max. 2 bouwlagen met hellend dak);*
- *Strenge voorschriften voor het uitzicht van koppelwoningen (zelfde bouwstijl en kleur) worden toegepast;*
- *Het project in overeenstemming is met het nog op te stellen lastenkader door de Stad voor verdichtingsprojecten;*
- *In de verkoopsakte strenge eisen worden opgenomen om de goede ruimtelijke ordening in de straat te bewaren;*
- *Een gedegen MER-screening, mogelijks zelf een project MER, wordt opgemaakt.*

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

Er wordt geoordeeld dat de aanvraag zich wel voldoende inpast in de omgeving waardoor de goede ruimtelijke ordening gerespecteerd wordt.

De voorschriften laten een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m toe wat overeenstemt met 2 bouwlagen en een hellend dak of 2 bouwlagen met een teruggetrokken dakverdiep dat zich inpast binnen het gabarriet van een hellend dak. Daarnaast is in de voorschriften ook opgenomen dat het bouwblok als één architecturaal geheel moet ontworpen worden. Bijgevolg zal voldoende aandacht besteed worden aan het voorkomen van de nieuwe woningen binnen de wijk. Woningen van het halfopen type zullen aanvankelijk atypisch zijn in deze straat. Er zijn echter tal van woonwijken in de Gentse deelgemeenten (of in de 'groeistad') waar destijds uitsluitend vrijstaande villa's en/of bungalows opgericht werden, maar waar het laatste decennium toegestaan werd om halfopen bebouwingen of tweewoonsten op te richten, hetzij na sloop van een vrijstaande woning, hetzij omdat het perceel nog onbebouwd was. De term 'zuinig en efficiënt ruimtegebruik' is reeds enige tijd van toepassing en noopt tot dit soort evolutie. Gelet op de toenemende bevolkingsdruk en het schaarser worden van de open ruimte is het niet langer verantwoord om kwestieus perceel van ± 1.770 m² groot (= woningdichtheid ± 5,6 w/ha) verplicht voor te behouden voor één woning. Heden ten dag dient in wijken als deze gestreefd naar een woningdichtheid van ca. 25 w/ha.

Door het perceel in vier te splitsen bedraagt de woningdichtheid ± 22,6 w/ha. Een goed ruimtelijk beleid dient rekening te houden met hedendaagse én in de toekomst gewenste ontwikkelingen en visies, zoals een bedachtzame verdichtingsstrategie die streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande ruimte.

Om die reden heeft de Vlaamse decreetgever eind 2017 de term 'ruimtelijk rendement' ingevoerd in bovenvermeld artikel 4.3.1, § 2 VCRO als nieuwe beoordelingsgrond voor de goede ruimtelijke ordening. Dankzij het vernieuwde artikel 4.3.1, § 2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement. De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien "de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving" en als "de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is".

Binnen de verkaveling zijn reeds lasten opgelegd die eigen zijn voor het project. Gezien de beperkte omvang van het project is de druk van het project op wegenis, water de omgeving hier zeer klein. Dit wordt tevens zo geconcludeerd vanuit de MER-screening. Er worden geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving verwacht. Deze conclusie is aannemelijk.

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. Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel situeert zich in het afstroomgebied van de Leie (beheer: De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West).

Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de artikelen van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent die invloed hebben op de watertoets (beperken verhardingen, aanleggen groendaken, ...).

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en).

De dimensionering van hemelwaterputten, groendaken, infiltratievoorzieningen en/of bufferbekkens dient berekend te worden in functie van de concrete verharde oppervlakten en dakoppervlaktes in de toekomstige omgevingsvergunningen voor de bebouwing zelf.

Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van Farys.

Het CBS heeft de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling als volgt gewijzigd i.f.v. het beperken van verhardingen en het infiltreren van hemelwater dat op de verhardingen valt:

"Voor de voortuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

o Er wordt geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.

o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

Voor de achter- en zijtuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...)."

Deze wijziging van de voorschriften wordt behouden.

Mits te voldoen aan deze voorwaarden wordt geen schadelijk effect voor het watersysteem verwacht en worden de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag strekt er hoofdzakelijk toe een bestaande eengezinswoning te slopen en het perceel te verkavelen in 4 loten voor gekoppelde eengezinswoningen.

Een vijfde lot ('lot A') is slechts 4,5 m bij 5 m groot en bedoeld voor het oprichten van een HS-cabine van max. 2,5 m bij 3 m groot.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012). Het aangevraagde kwalificeert zich immers als 'stadsontwikkelingsproject' in de zin van rubriek 10 b) van bijlage III van het MER-besluit.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de aspecten mobiliteit, watersysteem en geluid en trillingen besproken.

Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, de waardevolle bomen worden waar mogelijk behouden.

De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling (weliswaar met woningen van het halfopen type i.p.v. woningen van het open type), zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS wordt bijgetreden (zie rubriek 1.6), behalve wat de bouwhoogte betreft ('Ook een bouwhoogte van 3 bouwlagen is een gangbare maat. Binnen Gent wordt een basisschaal van 3 bouwlagen aanvaard.'). Hiervoor wordt verwezen naar de verdere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (zie rubriek 2.5).

2.4 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Hierbij dient wel opgemerkt dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden slechts aan weinig voorschriften van het ABR kan/moet getoetst worden, een meer gedetailleerde toetsing zal gebeuren als de omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen zullen ingediend worden.

Ook wordt de aandacht erop gevestigd dat dergelijke aanvragen minstens al aan het 'Algemeen Bouwreglement 2023' zullen getoetst worden, geldig voor aanvragen ingediend vanaf 1 oktober 2023 (voorliggende aanvraag werd nog op 12 augustus 2023 ingediend). Voor aanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024 is er al het 'Algemeen Bouwreglement 2024'.

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat "*er momenteel wordt gewerkt aan een lastenkader voor verdichtingsprojecten*" en dat "*deze lasten o.a. bijkomende effecten die een project met zich meebrengt zullen in rekening brengen.*"

Er bestaat geen wettelijke basis om de beslissing in voorliggende aanvraag uit te stellen totdat dergelijk lastenkader goedgekeurd is en in werking zou treden, zoals appellanten wensen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°

;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het perceel van de aanvraag situeert zich in een residentiële wijk in Sint-Denijs-Westrem, op de hoek van de Lettelbroeklaan en het Hemingplein.

Het Hemingplein is een doodlopende zijstraat van de Lettelbroeklaan en wordt gekenmerkt door een bebouwing die uitsluitend bestaat uit alleenstaande villa's of bungalows op ruime percelen, in totaal gaat het om een 17-tal woningen.

Het overgrote deel heeft een kroonlijsthoogte van één bouwlaag onder hellend dak, enkele villa's hebben een gabariet van 2 bouwlagen onder hellend dak.

De Lettelbroeklaan wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door alleenstaande villa's van 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak. Vlakbij de hoek met de Steenaardestraat (= op ± 50 m van voorliggend perceel) komen 2 woningen van het halfopen type voor, met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen onder een zeer licht hellend zadeldak.

Het perceel van de aanvraag heeft ongeveer een rechthoekige vorm en paalt met 44,35 m aan het Hemingplein en 39,90 m aan de Lettelbroeklaan, de oppervlakte bedraagt ca. 1.770 m².

Het perceel is momenteel bebouwd met een bungalow, opgericht omstreeks 1964. Deze bungalow heeft geen bijzondere erfgoedwaarde, de sloping i.f.v. een verkaveling van het terrein is aanvaardbaar.

De verkaveling voorziet $2 \times 2 = 4$ loten bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen van het halfopen type, gericht naar het Hemingplein, alsook een 'lot A' van 4,5 m x 5 m groot, bestemd voor het oprichten van een HS-cabine.

De loten 1 t.e.m. 4 hebben een zone voor hoofdbebouwing van 7,85 m tot 8 m breed en een bouwdiepte van 13 m (lot 2, dat grootste voortuinstrook heeft omwille van behoud van een imposante Amerikaanse eik) tot 15 m diep.

De diepte van de voortuinstroken varieert van 5 m (loten 3 en 4) tot 11 m (lot 1) en 12 m (lot 2). Zijdelings wordt 3 m afstand tot de perceelgrenzen gehouden, bij lot 1 bedraagt dit 3,65 m aan de linkerkant, d.i. de perceelgrens met de woning Hemingplein 6, zijnde een bungalow die zelf op ± 3 m van de perceelgrens staat, achteraan zelfs maar op 2,35 m afstand.

De loten 1 t.e.m. 4 hebben oppervlaktes die variëren van 433 m² tot 441 m², de verkaveling realiseert dus een woondensiteit (zonder omliggend openbaar domein in rekening te brengen) van ca. 22,6 woningen per hectare (wo/ha).

Appellanten stellen in hun beroepschrift dat woningen van het halfopen type niet voorkomen langs het Hemingplein en slechts in zeer beperkte mate langs de Lettelbroeklaan, waardoor zij menen dat vanuit de goede ruimtelijke ordening hooguit 2 woningen van het open type verantwoord zijn – iets wat kan zonder de bestaande woning te slopen, het perceel is ongeveer dubbel zo groot als sommige omliggende percelen – maar geen 4 woningen van het halfopen type.

Deze beoordeling vertrekt dus vanuit de bestaande, maar soms flink verouderde toestand. Deze interpretatie van de goede ruimtelijke ordening zorgt in de praktijk voor een stagnerend effect: vergunningsaanvragen met extra nadruk op verdichting of aanvragen die nieuwe functies introduceren en/of combineren, halen deze drempel vaak niet. Nochtans dient een goed ruimtelijk beleid ook rekening te houden met hedendaagse én in de toekomst gewenste ontwikkelingen en visies, zoals een bedachtzame verdichtingsstrategie die streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande ruimte met tevens aandacht voor meer verweving van verschillende functies.

Om die reden heeft de Vlaamse decreetgever de term 'ruimtelijk rendement' ingevoerd als nieuwe beoordelingsgrond voor de goede ruimtelijke ordening.

De term werd ingevoerd ingevolge de bepalingen van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (de zogenaamde 'codextrein'), gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 december 2017.

De parlementaire voorbereiding licht toe dat, afhankelijk van de concrete kenmerken van de omgeving, het mogelijk moet zijn om in afwijking van de bestaande toestand een zwaarder programma te vergunnen of, in de andere richting, een aanvraag, ook al sluit die aan bij de kenmerken van de onmiddellijke omgeving, niet of onder beperkende voorwaarden te vergunnen (Parl.St. VI.Parl. 2016-17, nr. 1149/1, 95-97).

Dankzij het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, §2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien *"de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving"* en als *"de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is."*

In voorliggend ontwerp wordt het standpunt van het CBS bijgetreden dat op deze locatie een verdichtingsproject naar 4 eengezinswoningen van het halfopen type aanvaardbaar is.

De bebouwbare ruimte wordt steeds schaarser. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om onder meer de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan.

De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijkt Stad Gent ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken in de deelgemeenten rond Gent, om er op een slimme manier te gaan verdichten.

Er zijn tal van woonwijken in de Gentse deelgemeenten (of in de 'groeistad') waar destijds uitsluitend vrijstaande villa's en/of bungalows opgericht werden, maar waar het laatste decennium toegestaan werd om halfopen bebouwingen of tweewoonsten op te richten, hetzij na sloop van een vrijstaande woning, hetzij omdat het perceel nog onbebouwd was. De term 'zuinig en efficiënt ruimtegebruik' is reeds enige tijd van toepassing en noopt tot dit soort evolutie, die onomkeerbaar is. Villa's worden stapsgewijs vervangen door compactere typologieën, mits dit met respect voor de schaal en de context gebeurt.

Vrijstaande woningen zijn energetisch niet interessant en getuigen niet van zuinig ruimtegebruik. Woningen van het halfopen type sluiten visueel zeer goed aan bij woningen van het open type en nemen doorgaans maar de helft van het ruimtebeslag van een open woning in. De laatste decennia werden tal van verkavelingen ontworpen waarin woningen van het open en halfopen type samengaan. De voorschriften bevatten bepalingen die ervoor moeten zorgen dat de op te richten woningen een architecturaal geheel vormen.

Heden ten dage dient in wijken als deze – gelegen in 'de groeistad' volgens de structuurvisie Ruimte voor Gent – gestreefd naar een woningdichtheid van minimum 25 w/ha, wegens inbegrepen.

Het ontwerp voorziet in dergelijke woondensiteit zonder te moeten voorzien in woningen van het gesloten type, die minder in deze specifieke omgeving zouden passen.

Het betreft hier een verkaveling met comfortabele maar terzelfder tijd voldoende compacte bouwzones en met kwalitatieve tuinzones waarbij bovendien wordt voorzien in het behoud van waardevolle bomen waar mogelijk.

Qua woondensiteit, woningtypes en inplanting van de woningen is de aanvraag zonder meer in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het verkavelingsontwerp gaat uit van woningen die op de bovenverdieping een bouwdiepte hebben van maximum 12 m, d.i. een gangbare bouwdiepte die aanvaardbaar is voor woningen van het halfopen type.

Inzake 'kroonlijsthoogte' luidt het voorschrift als volgt:

"De kroonlijsthoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximum 6 m (gemeten vanaf de 0-pas). Per bouwblok is de kroonlijst identiek, tenzij het volledige bouwblok als één architecturaal geheel wordt ontworpen en onderwerp uitmaakt van één omgevingsaanvraag. De dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 40 cm."

Inzake 'nokhoogte' geldt volgend voorschrift:

"De nokhoogte van de hoofdgebouw bedraagt maximum 11 m (gemeten vanaf de 0-pas). Per bouwblok (cluster van meerdere aaneengesloten hoofdgebouwen) is de nokhoogte identiek, tenzij het volledige bouwblok als één architecturaal geheel wordt ontworpen en onderwerp uitmaakt van één omgevingsaanvraag."

Inzake 'dakuitvoering' geldt volgend voorschrift:

"De dakvorm is een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn óf een plat dak. Ingeval een hellende dakvorm is de hellingsgraad is begrepen tussen de 30 en 45 graden. Geschakelde hoofdgebouwen hebben eenzelfde gabarit dat wordt bepaald door de eerst vergunde aanvrager. Hiervan kan worden afgeweken indien het volledige bouwblok als één architecturaal geheel wordt ontworpen en onderwerp uitmaakt van één omgevingsaanvraag. Dakkapellen/dakuitbouwen zijn toegelaten bij hellende daken mits de kroonlijst min. 4 m bedraagt en uitsluitend in het voorste dakvlak grenzend aan de rooilijn."

Bij 'aantal bouwlagen' staat o.a. volgend voorschrift vermeld:

"Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen met een hellend dak of 3 bouwlagen met een plat dak over een bouwdiepte van 12 m. (...)."

De voorschriften inzake de bouwhoogte zijn dus tegenstrijdig: enerzijds mag de kroonlijsthoogte max. 6 m bedragen (of 6,40 m dakrandhoogte bij platte daken) en anderzijds worden woningen van 3 bouwlagen met plat dak toegestaan, hetgeen uiteraard niet kan binnen dergelijke kroonlijsthoogte. Bij de beoordeling van de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek (zie rubriek 1.6) verdedigt het CBS een bouwhoogte van 3 bouwlagen met plat dak ('Ook een bouwhoogte van 3 bouwlagen is een gangbare maat. Binnen Gent wordt een basisschaal van 3 bouwlagen aanvaard.').

In haar advies van 29 februari 2024 (zie rubriek 1.9.1) stelt het CBS dan weer dat de voorschriften *"een gabarriet van 2 bouwlagen en een hellend dak of 2 bouwlagen met een teruggetrokken dakverdiep dat zich inpast binnen het gabarriet van een hellend dak toestaan."*

Deze interpretatie wordt niet bijgetreden: nergens in de voorschriften is sprake van een 'teruggetrokken dakverdieping', er staat letterlijk *"3 bouwlagen met een plat dak over een bouwdiepte van 12 m."*

Volgens rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zou het oprichten van een gebouw van 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping in dat geval strijdig zijn met de verkavelingsvoorschriften, daar de 'kroonlijsthoogte' van dergelijk gabarriet gelijk te stellen is met de hoogte van het plat dak van de teruggetrokken verdieping (RvVb-A-1718-0518 van 6 februari 2018, RvVb-A-1920-0996 van 7 juli 2020).

In de omgeving komen verschillende woningen van 2 volwaardige bouwlagen en een hellend dak voor, zoals bijvoorbeeld de woningen Hemingplein 10 en 15 en de woningen Lettelbroeklaan 1, 2, 3, 9, 11, 12, 13, 14 en 16.

Woningen van 3 bouwlagen met plat dak en/of 2 bouwlagen met een teruggetrokken dakverdieping komen niet voor. De woning Lettelbroeklaan 9 rechtover het perceel van de aanvraag heeft centraal aan de voorzijde een zeer imposante dakuitbouw die de indruk geeft dat een gedeelte van de woning 3 bouwlagen met plat dak is, maar in wezen gaat het om een woning van 2 bouwlagen onder hellend dak, met rechts een aanbouw van 1 bouwlaag onder hellend dak.

De in voorliggende verkaveling op te richten woningen hebben zoals hoger vermeld een comfortabele bouwzone van 7,85 m tot 8 m breed.

Er mag verondersteld worden dat de gelijkvloerse verdieping ruim voldoende groot is om de leefruimtes (living, keuken) en eventueel een garage, bureau, ..., te bevatten en dat de 1^e verdieping met een toegelaten bruto vloeroppervlakte van minimum 7,85 m x 12 m = 94,2 m² (d.i. nog zonder de in de voorschriften toegelaten erkers) ruim voldoende groot is om pakweg 4 slaapkamers, een badkamer en een berging/wasplaats te bevatten.

De voorschriften staan ook toe dat het ganse gelijkvloers een nevenfunctie verkrijgt, in welk geval een derde bouwlaag met plat dak nodig kan zijn als men deze dakvorm wenst, doch het gaat hier wel om woningen van het halfopen type waarbij de aan te bouwen woning dan ook verplicht is dergelijk (en wellicht nodeloos hoog) gabarriet te verwezenlijken. Bij een zadeldak kan men de oppervlakte makkelijk onbenut laten als 'zolder' en dus niet inrichten, maar bij een volwaardige of teruggetrokken dakverdieping is dit niet aangewezen.

Ook naar inkijk/schending privacy worden hogere verdiepingen onder plat dak (vaak met zeer grote raampartijen achteraan) als hinderlijker beschouwd dan zadeldaken, temeer omdat de voorschriften enkel rechtopstaande dakuitbouwen in de voorzijde van de zadeldaken toelaten.

Er wordt aldus geoordeeld dat het maximum gabarriet ofwel 2 bouwlagen met plat dak bedraagt, ofwel 2 bouwlagen onder een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.

Een derde bovengrondse bouwlaag met plat dak, al dan niet teruggetrokken, wordt niet toegelaten. De voorschriften bepalen onder 'algemeen' dat *"per lot er minstens één autostalplaats moet voorzien worden"*, zonder te specificeren of dit bijvoorbeeld ook een oprit kan zijn die als parkeerplaats te gebruiken is.

Bij 'inplanting' wordt vermeld dat *"er een minimum afstand van 5 m dient te zijn tussen de rooilijn en de garage en dit over de volledige breedte van de garageopening."* Hieruit zou men kunnen afleiden dat een garage in of bij elke woning verplicht is, maar duidelijk is het zeker niet.

M.b.t. 'constructie in de achtertuinstrook' wordt gesteld dat deze moeten voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit, weliswaar met een beperking tot 20 % van de oppervlakte van de achtertuin.

Dit Vrijstellingsbesluit laat bijgebouwen tot 40 m² groot toe in de achtertuin (de beperking van 20 % heeft alvast geen invloed op de achtertuinen van de loten 1 en 2, die groter dan 200 m² zijn), waarbij het ook om een garage/carport of zelfs een dubbele garage/carport mag gaan. Het voorzien van dergelijke garage(s)/carport(s) zou wel strijdig zijn met het feit dat in de zijtuinstrook enkel een tuinpad en/of een terras als verharding toegelaten is, en geen oprit, al vallen opritten ook onder het Vrijstellingsbesluit.

Carports in de zijstrook worden uitdrukkelijk uitgesloten in de voorschriften.

Het verkavelingsplan voorziet in een aanduiding van 3,5 m brede opritten, bij de loten 1, 3 en 4 lopend naar het hoofdgebouw, bij lot 2 (omwille van te beschermen boom) doodlopend naar de rechterzijtuinstrook. De voorschriften bepalen dat deze zone 'mag' worden verhard, niet dat zij 'moet' worden verhard.

In de bestreden beslissing wordt het voorschrift dat *"per lot er minstens één autostalplaats moet voorzien worden"* geschrapt om reden dat *"het bouwen van 4 woningen onder de drempelwaarde valt van de parkeerrichtlijnen."*

Dit laatste betreft de 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze niet verordenende nota legt inderdaad een 'drempelwaarde' op dat projecten tot 5 wooneenheden niet moeten voldoen aan de minimale parkeereis.

De nota geeft nochtans als visie o.a. (punt 4.1) het volgende op:

"Om de kwaliteit van de openbare ruimte (bijvoorbeeld groenvoorzieningen, kindvriendelijke woonstraat, ...) en de leefbaarheid van de stad te handhaven, is elke initiatiefnemer van een bouwplan in principe verantwoordelijk voor het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein. Dit moet voorkomen dat de uiteindelijke parkeerbehoefte gekoppeld aan het project zonder meer op het openbaar domein afgewenteld wordt."

Bij de beoordeling van het aspect 'verkeer' zoals geuit tijdens het openbaar onderzoek (zie rubriek 1.6) verwijst het CBS nochtans uitdrukkelijk naar kwestieus voorschrift om het bezwaar te weerleggen:

"De inbreng van een verkaveling met 4 woonentiteiten, zal een zekere toename van de verkeersdruk teweeg brengen. Deze toename zal echter niet van die schaal zijn dat de verkeersleefbaarheid in deze buurt ernstig in het gedrang zal komen. De aanvraag voorziet in 4 mogelijke parkeerplaatsen of garage voor 4 woonentiteiten. Een dergelijke stallingscapaciteit op het eigen terrein moet volstaan voor de geplande functies opdat de parkeerdruk in de omgeving niet overmatig zal toenemen."

Deze handelwijze – naar een stedenbouwkundig voorschrift verwijzen om een bezwaar van het openbaar onderzoek te weerleggen en vervolgens het voorschrift eenvoudigweg schrappen – is niet consistent.

Het betrokken voorschrift mag/moet niet geschrapt worden, maar heeft wel verduidelijking dat het niet om een ingebouwde garage moet gaan, maar dat de oprit in de voortuinstrook volstaat, zo niet zou er voor lot 2 (oprit loopt niet naar het hoofdbouw) een ernstig probleem zijn.

Het is tevens aangewezen te verduidelijken dat in de achtertuinstrook geen garage en/of carport toegelaten is en dat de oppervlakte aan bijgebouwen er dient beperkt tot maximum 20 m², hetgeen voldoende is voor een tuin- en eventueel fietsenberging én in verhouding tot de perceeloppervlakten staat.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden is de aanvraag niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat niet kan akkoord gegaan worden met de stelling dat de projectmer in orde is, dat dit een eerste project is dat zal gevolgd worden door andere projecten, dat wanneer deze samen zouden bekeken worden men voor voldongen feiten zal komen te staan zonder ooit deftig beMERd te zijn, dat het beleid van de stad in verband met verdichting niet in reglementen of regels gegoten is, dat qua ruimtelijke ordening eerder interpretatie is gebeurd dan een toetsing aan regels, dat geen verkavelingen goedgekeurd kunnen worden voordat het lastenkader dat op komst zou zijn of wenselijk is, goedgekeurd is, dat het karakter van deze plek verloren gaat, dat er geen voetpaden aanwezig zijn, zodat bij de herordening ook die aspecten moeten mee bekeken worden, dat dat ene project niet veel zal veranderen, meerdere projecten wel degelijk, dat dient getoetst te worden met de omgeving van het plein.

De aanvrager stelt onder meer te verwijzen naar hun brieven en replieken, dat in het verslag voorgesteld wordt de vergunning aan te passen, dat niet kan akkoord gegaan worden met het uitsluiten van een volwaardige derde bouwlaag, dat uit foto's bij het schrijven van 8 april defacto overeenkomen met woningen met 3 bouwlagen, dat gericht wordt op de grotere eengezinswoningen, dat daarom een derde bouwlaag noodzakelijk is, dat er wel degelijk een wettelijk kader is, dat niet kan gewacht worden op een beleidsplan, dat slechts een beperkte verdichting gevraagd wordt in de lijn van het beleid van Gent, de provincie en Vlaanderen.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023107215 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023107215 ingediend door Bricks on Heels en Fairway Buildings bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- In de algemene voorschriften wordt de zin "*per lot moet minstens één autostalplaats voorzien worden*" vervangen door:

"Per lot moet minstens één autostal- of autostaanplaats voorzien worden. Het volstaat dus dat het om een open parkeerplaats in de voortuinstrook gaat, binnen de zone voor opritten zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Voor lot 2 is dit de enige optie (gezien ligging oprit), voor de andere loten kan het ook om een garage/carport in de zone voor hoofdbebouwing gaan."

- Het voorschrift 'aantal bouwlagen' wordt als volgt gewijzigd:

"Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen met een hellend dak (zie 'dakuitvoering') of 2 bouwlagen met een plat dak, in beide gevallen over een bouwdiepte van maximum 12 m op de verdieping(en).

Op het gelijkvloers is de bouwdiepte toegestaan zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Een eventuele gelijkvloerse aanbouw heeft een plat dak met een dakrand van maximum 3,40 m hoog t.o.v. de 0-pas."

- Het voorschrift 'constructies' m.b.t. de achteruinstrook wordt als volgt gewijzigd:

"Voor de plaatsing van niet-overdekte constructies en van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen in de achtertuin, wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is van 16/07/2010 en latere wijzigingen. Niet-overdekte constructies en van het hoofdgebouw

vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen dienen te voldoen aan het hogervermelde vrijstellingenbesluit, mits volgende bijkomende beperkingen:

- *Per lot is maximum 1 bijgebouw toegelaten van maximum 20 m² groot;*
- *Garages en/of carports zijn niet toegelaten in de achtertuinstrook."*

- Het voorschrift 'verharding' m.b.t. de voortuinstrook wordt als volgt gewijzigd:

"Er wordt geen enkele verharding toegelaten met uitzondering van een maximum 3 m brede oprit (eventueel ook als parkeerplaats te gebruiken) binnen de 3,5 m brede zone voor opritten zoals aangeduid op het verkavelingsplan, met zijdelings aansluitend een pad naar de voordeur van max. 1 m breed.

Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering."

- Het voorschrift 'verharding' in de zijtuinstrook wordt als volgt gewijzigd:

"In deze strook is enkel een toegangspad van max. 1 m breed toegestaan.

De verharding moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, of met materialen toegepast met een brede voeg die infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...)."

- Het voorschrift 'verharding' in de achtertuinstrook wordt als volgt gewijzigd:

"In deze strook is enkel een terras van max. 20 m² en een max. 1 m breed toegangspad naar het toegangspad in de zijtuinstrook en/of het bijgebouw toegelaten.

Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...)."

Bomen:

- De rooivergunning voor de bomen wordt pas verleend bij de eigenlijke bouwaanvraag. De spar kan wel reeds gerooid worden.

- Er wordt een totale boombeschermingszone afgezet tijdens de werf, onder begeleiding van een ETW (European Tree Worker).

- De bomen op openbaar domein mogen niet beschadigd worden. Indien nodig wordt er een vergunning aangevraagd voor een inname publieke ruimte.

Openbaar domein:

De aanleg van de (eventuele) 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.

Er dient rekening gehouden te worden met de bomen op het openbaar domein, deze zullen niet gerooid worden. Verhardingen dienen hier minstens een meter afstand van te houden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

- 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.

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 25 september 2023, met kenmerk VK-22-201) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 30 augustus 2023, met kenmerk 5000045212) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 30 augustus 2023, met kenmerk JMS 535921) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 1 september 2023) moeten strikt nageleefd worden.

Lasten:

LAST – Aanpassing van riolering en nutsvoorzieningen

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.

In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken. Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen – schaal 1/250), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via tdwegen@stad.gent.

Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (tdwegen@stad.gent).

De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld.

De houder van de vergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

De houder van deze vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen zoals opgenomen in volgende adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 25 september 2023, met kenmerk VK-22-201) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 30 augustus 2023, met kenmerk 5000045212) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 30 augustus 2023, met kenmerk JMS 535921) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 1 september 2023) moeten strikt nageleefd worden.

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

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

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

LAST – Verkoopbaarheidsattest en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2 VCRO 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 VCRO gelden dan.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:
Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd;

- a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
- c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

1^o er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2^o de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1^o als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2^o als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3^o als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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

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

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter