

Deputatie

Besluit

Zitting van 13 maart 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024024079

95	2024_DEP_06710	OVberoep - Gent - Omgeving tegen Borgenon - Vergunning weigeren
-----------	-----------------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

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 OVD;

De heer Hans Borgenon, met als contactadres Poddegemstraat 29, 1850 Grimbergen, heeft per beveiligde zending van 27 maart 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024024079.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Mariakerke, deelgemeente van Gent, Damstraat 41, kadastraal gekend 29° afdeling, sectie A, nrs. 354W3 en 354X3.

Het betreft een aanvraag tot het afsplitsen van perceel en het verkavelen van een perceel bestemd voor 2 halfopen eengezinswoningen.

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 25 juli 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 22 augustus 2024 beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 18 september 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 25 november 2024.

In dit dossier werd niet gevraagd om gehoord te worden.

Gelet op het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging in toepassing van art. 66§2/1 OVD , dat werd aanvaard.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein 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 terrein 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 voorheen reeds goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

1.3.1 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 3 mei 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Wyre

Deze instantie bracht op 15 mei 2024 een gunstig advies uit.

1.3.3 Farys

Deze instantie bracht op 24 mei 2024 een deels gunstig advies uit (niet bevoegd voor 'riolering').

1.3.4 Proximus

Deze instantie bracht op 15 juli 2024 een gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

- op 04/07/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van een garage. (1985/498).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag omvat 'het afsplitsen van een perceel en het verkavelen van een perceel bestemd voor 2 halfopen eengezinswoningen' langs de Damstraat in de wijk Kolegem in Mariakerke. Deze uitgesproken woonomgeving bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfopen woningen. Het perceel uit de aanvraag is bebouwd met een halfopen woning met aan de linker zijde een grote tuin. Het is deze tuin die wordt afgesplitst en wordt opgedeeld in 2 percelen voor halfopen bebouwing (kavel 1 en kavel 2). De bestaande woning (op kavel 3) blijft behouden.

Kavel 1 heeft een oppervlakte van 572 m², kavel 2 van 592 m². De kavel met de bestaande en te behouden woning heeft een gelijkaardige oppervlakte, deze kavel wordt uit de vergunning gesloten.

De bouwzones voor halfopen bebouwing zijn 7 m breed en 15 m diep. Er mag 2 bouwlagen hoog gebouwd worden. De woningen worden ingeplant op 5 m afstand van de rooilijn. Elke perceel heeft een zijtuinstrook van minstens 3 m breed waar een carport kan gebouwd worden.

Elke woning beschikt over een achtertuin. In deze achtertuin wordt een terras toegestaan van maximaal 40 m² en een bijgebouw van 40 m².

Voor het verwezenlijken van de verkaveling moet ter hoogte van de bouwzone van kavel 1 een fruitboom gerooid worden.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 7 mei 2024 tot en met 5 juni 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend dat als volgt luidt:

"De buurt betreft een groene buurt.

Geen bezwaar tegen het rooien van de boom in de voortuin zoals aangeduid op plan. De bomen in de achtertuin dienen bewaard te blijven om de groene atmosfeer te behouden."

Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaar als volgt beoordeeld:

"Er zijn geen bezwaren tegen de verkaveling, het bezwaar houdt eerder een bezorgdheid in om het groene karakter van de omgeving te bewaren.

Dit kan gevolgd worden, het bosje achteraan dient behouden te worden."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het afsplitsen van een deel van de tuin (1.164 m²) voor het opdelen in twee loten voor grondgebonden eengezinswoningen in halfopen bebouwing, is ruimtelijk te verantwoorden. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt gestreefd naar een minimale woningdichtheid van 25 woningen per ha voor stedelijk gebied. De loten liggen in Mariakerke in de groeistad binnen het stedelijk gebied. De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. Het te verkavelen perceel leent zich ruimtelijk perfect voor de bouw van 2 woningen. Gezien de ligging in de groeistad volgens Ruimte voor Gent kan deze verdichting onder de vorm van eengezinswoningen stedenbouwkundig worden verantwoord.

Voorliggende aanvraag voorziet in een dichtheid van ongeveer 17 woningen per ha en ligt hiermee net iets onder de na te streven minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare. Het perceel is eerder diep dan breed, waardoor een grotere opdeling hier niet haalbaar is. Er wordt opgemerkt dat woondichtheid binnen de context van het structuurplan niet moet bekeken worden op niveau van het project maar rekening houdend met de ruimere omgeving. Er kan dan ook gesteld worden dat deze beperkte verdichting geen negatieve impact zal hebben op het residentiële karakter van deze omgeving.

Er wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften heel summier werden opgesteld er aan de verkavelingsvoorschriften geen voorschrift werd opgenomen met betrekking tot de bestemming, dit wordt aan de voorschriften toegevoegd. Het samenvoegen van percelen voor de bouw van 1 grotere woning is niet te verantwoorden binnen het stedelijk gebied waar een acute nood is aan bijkomende eengezinswoningen. Ook dit wordt toegevoegd aan de voorschriften.

Met de voorgestelde bouwbreedtes, bouwdieptes en bouwhoogtes worden voldoende ruime en kwalitatieve eengezinswoningen voorzien. De bouwzones zijn voor elke woning als compact te beschouwen en geven blijk van zuinig ruimtegebruik. Elk perceel beschikt over een voldoende ruime en kwalitatieve tuin.

De voorschriften zijn niet steeds duidelijk over het aandeel verharding en bebouwing in de tuinzones. De voorschriften worden op volgende punten aangepast:

- Verhardingen in functie van de toegang tot de woning en een oprit naar een eventuele carport moeten waterdoorlatend aangelegd worden.*
- In de tuin mag er maximaal 40 m² aan verharding aangelegd worden ivm een terras. Een zwembad wordt, gezien het overstromingsgevoelig karakter van het perceel, niet toegestaan. Ook een kelder kan daarom niet toegestaan worden.*
- Bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte hebben van 20 m².*

Garages in de achtertuin zijn niet toegestaan.

De maximale bezettingsgraad voor elk perceel is in verhouding, er wordt bij elk perceel een voldoende grote onverharde en groene tuinzone voorzien, waar voldoende ruimte is voor infiltratie van hemelwater. Elke woning kan voorzien worden van een carport, waardoor het parkeren op eigen terrein kan opgevangen worden.

Voor deze verkaveling moet er 1 hoogstammige boom gerooid worden, maar kunnen de waardevolle bomen in de achterliggende tuinzones behouden blijven. De te rooien boom betreft een hoogstammige fruitboom met een sterk verwilde kroon mogelijks als gevolg van een verkeerde snoei.

Rekening houdend hiermee kan het rooien van de fruitboom aanvaard worden.

Via bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat er minstens 1 nieuwe hoogstammige boom moet aangeplant worden.

Voorliggende aanvraag is een kwalitatieve verdichting, waarbij een degelijke woonkwaliteit wordt bekomen en waarbij er voldoende rekening wordt gehouden met het groene karakter van de omgeving. De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd.

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/geschrapt/vervangen door de volgende voorschriften:

- *Er wordt een voorschrift toegevoegd dat handelt over de bestemming:*

"Het perceel wordt opgedeeld in twee loten (kavel 1 en kavel 2) voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing. Kavel 3 met de bestaande en te behouden woning maakt geen deel uit van de verkaveling.

Het samenvoegen van loten is niet mogelijk."

- *Het voorschrift dat handelt over gebouw – oppervlakte wordt aangevuld met: "De verplichte voorbouwlijn bevindt zich op 6 m afstand van de rooilijn. Bouwdiepte op verdiep: maximaal 12 m, gemeten vanaf de voorbouwlijn."*

- *Het voorschrift dat handelt over gebouw – volume wordt aangevuld met:*

"De kroonlijsthoogte van de woningen bedraagt maximaal 6,5 m.

Een hellend dak heeft een maximale helling van 45°.

Minstens een deel van de woning moet twee bouwlagen hoog zijn."

- *Het voorschrift met betrekking tot ondergrondse constructies wordt integraal geschrapt.*

- *Het voorschrift over verhardingen in de voortuinen wordt integraal geschrapt en vervangen door: "In de voortuinstrook moet het aandeel verharding beperkt worden tot het strikt noodzakelijk met een maximum van 30 % van de voortuinstrook.*

Deze verhardingen moeten waterdoorlatend aangelegd worden."

- *Het voorschrift over verhardingen in de achtertuin wordt aangevuld met:*

"een zwembad in de achtertuin is niet toegelaten".

- *Het voorschrift dat handelt over constructies in de achtertuin wordt vervangen door:*

"garages in de achtertuin zijn niet toegestaan. Het bestaande bijgebouw op kavel 2 mag behouden blijven maar mag niet als garage gebruikt worden. Nieuwe bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 20 m², een maximale hoogte van 2,5 m en worden ingeplant op 1 m van de perceelsgrens."

- *Er wordt een voorschrift toegevoegd met betrekking tot afsluitingen: "Afsluitingen mogen enkel bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Gesloten afsluitingen of draadafsluitingen zijn niet toegestaan."*

Heraanplant boom

Heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 3 mei 2024, met kenmerk 5000067064) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

De aanleg van de opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen. Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

I.f.v. de toegang tot de gebouwen kan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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.

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 rioleringssysteem (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.*

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de riolering aan te leggen. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te herbruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder). De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

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

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard. Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys. In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

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

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen

kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'. Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent. De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd. De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie

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

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

...

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

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2024024009) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving

Appelland is niet akkoord met de argumentatie van het CBS met betrekking tot de watertoets.

Uit de aangehaalde overwegingen blijkt onvoldoende dat de projectlocatie correct werd geïnterpreteerd. Het perceel is volgens de watertoetskaarten gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Om de toekomstige bewoners te beschermen dringen maatregelen zich op (o.a. minimale hoogte vloerpas). De middelgrote overstromingskans bevindt zich ook op het terrein zelf en niet alleen t.h.v. de wegenis.

Het CBS houdt onvoldoende rekening met de ligging in overstromingsgevoelig gebied, een gebied waar de schadelijke effecten van de verhardingen / gebouwen des te groter zijn.

Het wateradvies dient een korte beschrijving van het watersysteem te omvatten, een afstemming met het bekkenbeheerplan, een afstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid en als dat relevant is, een set van maatregelen om schadelijke effecten te vermijden.

Dit is hier niet het geval.

Het perceel heeft door zijn hoogteligging een risico op wateroverlast.

Bij bebouwing (en bijhorende ophoging) ervan verplaatst dit overstromingsrisico naar de omgeving. Er kan enkel gebouwd worden in deze zone indien de ruimte voor water die aanwezig is behouden blijft. Eventueel kan gebouwd worden onder voorwaarde dat er gecompenseerd wordt door afgraven van het terrein omdat ruimte voor water wordt ingenomen door te bouwen.

In principe wordt deze voorwaarde opgelegd aan de verkavelaar en moet de verkavelaar instaan voor de uitvoering van deze afgraving alvorens de loten van de verkaveling kunnen verkocht worden. Deze voorwaarde is niet opgelegd in de vergunning. Het is niet duidelijk hoe groot het te compenseren volume is. De locatie waar de afgraving dient te gebeuren en de nodige oppervlakte kan best op het verkavelingsplan worden ingetekend.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 6 november 2024 volgend advies uit:

"U vraagt advies in het kader van het beroep tegen de toekenning van de omgevingsvergunning beslist door de stad Gent. Het betreft 'het verkavelen', aangevraagd door Hans Borgenon op percelen gelegen te Gent, Damstraat 41 en met als kadastrale ligging:

GENT 29 AFD/MARIAKERKE Sectie A Nr 354w3;

GENT 29 AFD/MARIAKERKE Sectie A Nr 354x3.

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van waterloop nr. 0208 (3^{de} categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Onze dienst gaf voor deze aanvraag geen advies in eerste aanleg.

Er werd beroep ingesteld tegen de beslissing door het departement Omgeving, omwille van een onvoldoende uitgevoerde watertoets.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Minstens het volgende moet worden vermeld: het minimaal vloerpeil, enkel noodzakelijke toegangen mogen worden opgehoogd (mits compensatie) en enkel afsluitingen die de vrije doorstroom van water niet verhinderen, zijn toegestaan.

Door het project gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied' ingeschat op 8,75 m TAW. Dit betekent dat er 88 m³ berging verloren gaat. Er wordt geen compensatie voorzien waardoor de kans bestaat dat problemen naar afwaarts gelegen gebieden afgewenteld worden. De negatieve effecten van het project op het watersysteem wat verlies aan ruimte voor water betreft, worden niet gemilderd.

De overstroming is afkomstig vanuit de straat. De compensatie die moet worden voorzien moet dus kunnen worden aangesproken door overstromingswater in de straat. Indien mogelijk wordt een wadi in de voortuin voorzien.

Er kan ook worden gekozen om enkel paalwoningen toe te staan. In dat geval moet de onderkant van de vloerplaat zich boven het overstromingspeil bevinden en moet de vrije ruimte onder de vloerplaat minstens 1 m hoog zijn om onderhoud toe te staan (verwijderen van slib en afval). Het maaiveld mag niet dieper dan 50 cm worden uitgegraven.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1.000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderen effect van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse wordt een maximale diepte van 50 cm-mv geadviseerd.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Hans Borgenon met als voorwerp 'het verkavelen' op percelen gelegen te Gent, Damstraat 41 omwille van volgende redenen:

o De voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen moeten worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Minstens het volgende moet worden vermeld: het minimaal vloerpeil, enkel noodzakelijke toegangen mogen worden opgehoogd (mits compensatie) en enkel afsluitingen die de vrije doorstroom van water toelaten zijn toegestaan.

o Het ontbreken van compensatie voor de waterberging die door het uitvoeren van het project verloren zou gaan.

Het project komt voor een gunstig wateradvies in aanmerking indien een aangepast dossier wordt ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen, op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften:

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag.

*Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 8,75 m TAW;
o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*

o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;

*o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw.*

*Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;
o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;*

o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

o aan het dossier dient de volgende informatie te worden toegevoegd:

- een gedetailleerde terreinopmeting van de huidige vergunde toestand en van de nieuw te realiseren terreinhoogten;*
- een gedetailleerde aanduiding van de afwateringsrichtingen van de huidige vergunde en de nieuwe toestand door middel van pijlen, zowel binnen het volledige project als op de aanpalende percelen;*
- een gedetailleerde uitwerking van de te realiseren compensatie met voldoende dwarsprofielen met details van de eventuele in- en uitstroomlocatie of - constructie, o.a. voorzien van de nodige peilen;*
- een gedetailleerde berekening van de ingenomen ruimte, gelegen tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil (8,75 m TAW).*

o er dient een compensatievolume te worden voorzien van minstens 88 m³;

o het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;

o het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;

o het compensatievolume moet het afstromend water van hetzelfde afstroomgebied als de huidige vergunde toestand kunnen opvangen.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;

o De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden.

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 15 oktober 2024 volgend advies verleend:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Het te verkavelen perceel is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied (middelgrote overstromingskans).

De watertoets werd onvoldoende uitgewerkt.

Er moeten voorwaarden (set van maatregelen) worden opgelegd zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Er kan gebouwd worden onder de voorwaarde dat er gecompenseerd wordt door een deel van het terrein af te graven omdat ruimte voor water wordt ingenomen door bebouwing. Het is de verkavelaar die instaat voor de uitvoering van de afgraving alvorens de loten verkocht kunnen worden.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De verkavelingsvergunning biedt geen rechten die strijdig zijn met de voorwaarden die voortvloeien uit de gewestelijke hemelwaterverordening. Bijgevolg kunnen deze voorwaarden wel opgelegd worden bij de effectieve bouwaanvraag voor de bouw van de twee woningen. Deze voorwaarden werden intussen ook reeds informeel bezorgd aan de aanvrager.

De voorwaarden waaraan moet voldaan worden zijn de volgende:

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd.

- *Verhardingen dienen beperkt te worden.*
- *Ophogingen mogen enkel daar waar strikt noodzakelijk (woning + toegangsweg)*
- *Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkeerplaats en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.*

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project.

Voorkom wateroverlast voor het project:

De vloerplaat (van het woongebouw) moet voldoende hoog in functie van het te verwachten overstromingspeil liggen. Op basis van de gegevens op www.waterinfo.be/watertoets dient het vloerpeil van de woningen minimaal aangelegd te worden op 8,97 m TAW (overstromingspeil + 30 cm).

Benutte ondergrondse ruimten worden afgeraden.

Bij het plaatsen van een hemelwaterput moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels. De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan.

Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Verder richtlijnen omtrent overstromingsveilig

bouwen: <https://www.vmm.be/water/overstromingen/preventie>.

Vrijwaar ruimte voor water (en voorkomen wateroverlast buiten het project):

Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden (gebouw, eventueel oprit/toegangsweg). Op de rest van het perceel moet het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven (of verlaagd in functie van compensatie ruimte voor water, zie verder).

Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden. Dit betekent dat elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het overstromingspeil (8,67 m TAW) moet gecompenseerd worden. De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het overstromingspeil. Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien. Bij dalende waterstanden moet het volume ook terug leeg kunnen lopen (bij voorkeur gravitair).

Voor de Stad mag een compensatie voor verharding (voorwaarde gewestelijke verordening inzake hemelwater = bovengrondse infiltratievoorziening) gecombineerd worden met een compensatie voor inname ruimte water (ligging in overstromingsgebied). Ook het volume mag gedeeld worden. Op voorwaarde dat er een regelmatige controle en onderhoud gebeurt van het systeem. Een overstroombare ruimte geldt niet als inname en moet dus niet gecompenseerd worden (vb overstroombare parkeerplaats, knuppelpad of verhoogde ontsluiting, bouwen op palen). Er bestaat een systeem van overstroombare kruipkelders. Wegens moeilijk te garanderen onderhoud wordt dit door de Stad niet aanvaard.

De voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater dienen strikt toegepast te worden. Deze voorwaarden zullen deel uitmaken van de omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen bijkomende wateroverlast zal voordoen.

CONCLUSIE

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 beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van 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 terrein ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het terrein 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);
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming);
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming);
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering;
- 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 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De op te richten woningen moeten bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan deze bepalingen.

In eerste aanleg werd het aspect 'overstromingen' als volgt beoordeeld:

"Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-enverbouwen> (p 19)).

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen."

De leidend ambtenaar van het Departement Omgeving is in zijn beroepsschrift van oordeel dat hierbij onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging in overstromingsgevoelig gebied, dat om de toekomstige bewoners te beschermen maatregelen zich opdringen (o.a. minimale hoogte vloerpas), dat ook de omwonenden moeten beschermd worden, daar bij bebouwing (en bijhorende ophoging)

het overstromingsrisico zich naar hen kan verplaatsen en dat er dus enkel kan gebouwd worden indien de ruimte voor water die thans aanwezig is behouden blijft en m.a.w. dus gecompenseerd wordt.

Gelet op de inhoud van het beroepsschrift werd in fase van beroep advies gevraagd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.

Deze dienst bracht op 6 november 2024 een ongunstig advies uit (zie ook rubriek 1.9.1) om o.a. volgende redenen:

- de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen moeten worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Minstens het volgende moet worden vermeld: het minimaal vloerpeil, enkel noodzakelijke toegangen mogen worden opgehoogd (mits compensatie) en enkel afsluitingen die de vrije doorstroom van water toelaten zijn toegestaan;
- het ontbreken van compensatie voor de waterberging die door het uitvoeren van het project verloren zou gaan.

Er dient door de verkavelaar een compensatievolume te worden voorzien van minstens 88 m³ boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel dat het compensatievolume van het afstromend water van hetzelfde afstroomgebied als de huidig vergunde toestand kan opvangen.

Aan het dossier dient o.a. een gedetailleerde terreinopmeting van de huidig vergunde toestand en van de nieuw te realiseren terreinhoogten te worden toegevoegd; een gedetailleerde aanduiding van de afwateringsrichtingen van de huidige vergunde en de nieuwe toestand d.m.v. pijlen, zowel binnen het volledige project als op de aanpalende percelen; een gedetailleerde uitwerking van de te realiseren compensatie met voldoende dwarsprofielen met details van de eventuele in- en uitstroomlocatie of -constructie (o.a. voorzien van de nodige peilen) en een gedetailleerde berekening van de ingenomen ruimte, gelegen tussen het huidig maaiveld en het overstromingspeil (8,75 m TAW).

De aanvraag doorstaat de watertoets dus niet.

Op 11 maart 2025 werd een gewijzigde PIV ingediend (PIV 3) waarmee tegemoet gekomen werd aan het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.

Zo werden aanpassingen uitgevoerd in de verkavelingsvoorschriften, waarbij rekening wordt gehouden met o.a. een veilig vloerpeil, de veilige hoogte van de vloerplaat en ook de 1 m vrije ruimte onder de woningen.

Er moet wel nog worden voorzien in de compensatie van de verloren berging, die gezien er voor paalwoningen wordt gekozen wel wat beperkter zal zijn. De compensatie voor de paalfunderingen en de toegangstrappen moet worden uitgevoerd. Dit moet worden opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woningen. Aangezien de benodigde compensatie eerder beperkt zal blijven, is hiervoor voldoende ruimte op het perceel beschikbaar om dit effectief uit te kunnen voeren.

Dit maakt dat de aanvraag nu wel de watertoets doorstaat.

2.2 De MER-toets

De verkaveling strekt ertoe op een terrein 2 bijkomende eengezinswoningen op te richten.

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).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, 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 het bezwaarschrift door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.4 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

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

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een terrein van ca. 30 m breed en ruim 57 m diep, bebouwd met een eengezinswoning (nr. 41) van ca. 6,6 m breed die tegen de rechterzijperceelgrens gekoppeld is aan de woning Damstraat 43.

De aanvraag strekt ertoe het linkerdeel van het terrein te verkavelen in resp. de loten 1 en 2 van elk minimum 10 m breed, bestemd voor het oprichten van twee tegen elkaar gekoppelde woningen in elk een bouwzone van 7 m breed en 15 m diep, op dezelfde voorbouwlijn als de rechts gelegen woningen nrs. 41 en 43. De op te richten woningen mogen 2 volwaardige bouwlagen bevatten (bovenverdieping max. 12 m diep) en een 'volwaardige zolderverdieping'.

Er dient één hoogstammige boom – een fruitboom – gerooid die precies op deze voorbouwlijn staat. Lot 3 bevat de bestaande woning nr. 41 die een zijdelingse strook van $\pm 3,4$ m krijgt en voorts uit de verkaveling wordt gesloten.

De onmiddellijke omgeving bestaat uit eengezinswoningen van het open en halfopen type, met een kroonlijsthoogte van 1 of 2 bouwlagen onder doorgaans een hellend dak, maar ook platte daken komen in het straatbeeld voor.

De rechts gelegen gekoppelde woningen Damstraat 41 en 43 hebben een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen en een tamelijk steil hellend schilddak, op het links aanpalend (hoek)perceel staat een alleenstaande bungalow.

De aanvraag is een logische voortzetting van de in de omgeving reeds bestaande toestand, met afmetingen en oppervlaktes die er reeds gangbaar zijn. Het gaat om een kwalitatieve verdichting met respect voor het groene karakter van de omgevende bebouwing.

Het CBS stelt terecht dat de stedenbouwkundige voorschriften (te) summier zijn en bijvoorbeeld de bestemming 'eengezinswoning' niet vastleggen, ook al is het wellicht niet de bedoeling van de verkavelaar om meergezinswoningen toe te laten.

Het CBS heeft aan de voorschriften een resem aanpassingen, verduidelijkingen, beperkingen, ..., aangebracht. De visie achter deze aanpassingen wordt bijgetreden.

Vermits carports in de zijtuin worden toegestaan van max. 3 m breed op 6 m diep en de betrokken zijtuinstroken resp. 3 m (lot 1) en 3,16 m (lot 2) breed zijn ware het ook beter geweest de inplantingszone van deze carports op het verkavelingsplan aan te duiden, zodat bijvoorbeeld de linkerbuur bij inzake van de plannen kan zien dat een carport tot tegen zijn perceelgrens kan opgetrokken worden. Het is ook aangewezen dat de carports op dezelfde diepte aanvangen.

De leidend ambtenaar van het Departement Omgeving heeft beroep ingesteld omdat het aspect 'overstroming' onvoldoende werd uitgewerkt, de bouwzone van de op te richten woningen bevindt zich immers in overstromingsgevoelig gebied. De provinciale dienst Integraal Waterbeleid verleende in fase van beroep een ongunstig advies (zie rubrieken 1.9.1 en 2.1) dat zich niet in passende voorwaarden laat vertalen. Het dossier dient op het gebied van overstromingsgevoeligheid grondig herwerkt en vooral aangevuld te worden door de verkavelaar.

Op 11 maart 2025 werd een gewijzigde PIV ingediend (PIV 3) waarmee tegemoet gekomen werd aan het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.

Zo werden aanpassingen uitgevoerd in de verkavelingsvoorschriften, waarbij rekening wordt gehouden met oa. een veilig vloerpeil, de veilige hoogte van de vloerplaat en ook de 1 m vrije ruimte onder de woningen.

Er moet wel nog worden voorzien in de compensatie van de verloren berging, die gezien er voor paalwoningen wordt gekozen wel wat beperkter zal zijn. De compensatie voor de paalfunderingen en de toegangstrappen moet worden uitgevoerd. Dit moet worden opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woningen. Aangezien de benodigde compensatie eerder beperkt zal blijven, is hiervoor voldoende ruimte op het perceel beschikbaar om dit effectief uit te kunnen voeren.

Dit maakt dat de aanvraag nu wel de watertoets doorstaat.

2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024024079 kan de omgevingsvergunning worden verleend strekkende tot het verkavelen van gronden, dit volgens PIV 3.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024024079 ingediend door de heer Hans Borgenon wordt de omgevingsvergunning verleend strekkende tot het verkavelen van gronden, dit volgens PIV 3.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

inzake compensatie verloren berging:

In de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woning(en) moet een compensatievolume voorzien worden voor de verloren berging.

Hiervoor moet het volgende aan het dossier worden toegevoegd:

- een gedetailleerde terreinopmeting van de huidig vergunde toestand en van de nieuw te realiseren terreinhoogten;
- een gedetailleerde aanduiding van de afwateringsrichtingen van de huidige vergunde en de nieuwe toestand door middel van pijlen, zowel binnen het volledige project als op de aanpalende percelen;
- een gedetailleerde uitwerking van de te realiseren compensatie met voldoende dwarsprofielen met details van de eventuele in- en uitstroomblocatie of - constructie, o.a. voorzien van de nodige peilen;
- een gedetailleerde berekening van de ingenomen ruimte, gelegen tussen het huidig maaiveld en het overstromingspeil (8,75 m TAW) en rekening houdend met het volgende:
 - o het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;
 - o het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;
 - o het compensatievolume moet het afstromend water van hetzelfde afstroomgebied als de huidig vergunde toestand kunnen opvangen.

Verkavelingsvoorschriften:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/geschrapt/vervangen door de volgende voorschriften:

- Er wordt een voorschrift toegevoegd dat handelt over de bestemming:

"Het perceel wordt opgedeeld in twee loten (kavel 1 en kavel 2) voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing. Kavel 3 met de bestaande en te behouden woning maakt geen deel uit van de verkaveling.

Het samenvoegen van loten is niet mogelijk."

- Het voorschrift dat handelt over gebouw – oppervlakte wordt aangevuld met: "De verplichte voorbouwlijn bevindt zich op 6 m afstand van de rooilijn. Bouwdiepte op verdiep: maximaal 12 m, gemeten vanaf de voorbouwlijn."

- Het voorschrift dat handelt over gebouw – volume wordt aangevuld met:

"De kroonlijsthoogte van de woningen bedraagt maximaal 6,5 m.

Een hellend dak heeft een maximale helling van 45°.

Minstens een deel van de woning moet twee bouwlagen hoog zijn."

- Het voorschrift met betrekking tot ondergrondse constructies wordt integraal geschrapt.
- Het voorschrift over verhardingen in de voortuinen wordt integraal geschrapt en vervangen door:

"In de voortuinstrook moet het aandeel verharding beperkt worden tot het strikt noodzakelijk met een maximum van 30 % van de voortuinstrook.

Deze verhardingen moeten waterdoorlatend aangelegd worden."

- Het voorschrift over verhardingen in de achtertuin wordt aangevuld met: "een zwembad in de achtertuin is niet toegelaten".
- Het voorschrift dat handelt over constructies in de achtertuin wordt vervangen door: "garages in de achtertuin zijn niet toegestaan. Het bestaande bijgebouw op kavel 2 mag behouden blijven maar mag niet als garage gebruikt worden. Nieuwe bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 20 m², een maximale hoogte van 2,5 m en worden ingeplant op 1 m van de perceelsgrens."
- Er wordt een voorschrift toegevoegd met betrekking tot afsluitingen: "Afsluitingen mogen enkel bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Gesloten afsluitingen of draadafsluitingen zijn niet toegestaan."

Heraanplant boom

Heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 3 mei 2024, met kenmerk 5000067064) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

De aanleg van de opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen. Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing in pandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan.

I.f.v. de toegang tot de gebouwen kan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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.

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 rioleringssysteem (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.

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de riolering aan te leggen. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te hergebruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder). De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

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

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard. Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys. In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

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

AS-BUILT DOSSIER

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

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd. De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie

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

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

...

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

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2024024009) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

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

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.

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

Verval van omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.

Artikel 102.

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 103. (23/02/2017- ...)

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden 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 vervalt termijn 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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens