



2025_CBS_03392 OMV_2024160694 R - omgevingsaanvraag voor het samenvoegen van lot 1 en lot 2 bestemd voor open bebouwing en het wijzigen van de verkavelingsgrenzen voor lot 3 en 4 - met openbaar onderzoek - Rechtstraat, 9042 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BV met als contactadres Beeweg 56, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV_2024160694) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 december 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een bijstelling van een vergunde verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het samenvoegen van lot 1 en lot 2 bestemd voor open bebouwing en het wijzigen van de verkavelingsgrenzen voor lot 3 en 4
- Adres: Rechtstraat 10, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie B nr. 223E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 april 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen lang de Rechtstraat in Desteldonk. De omgeving bestaat uit overwegend open bebouwingen (en in mindere mate halfopen bebouwing). Op het perceel in kwestie bevindt zich een hoeve met enkele bijgebouwen. Langs de linker perceelsgrens is een erfdienstbaarheid van doorgang aanwezig naar de achtergelegen percelen.

Recent werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen (OMV_2022103846 intern nr. 2022 OO 536/00).

Voorliggende aanvraag betreft een verkavelingsbijstelling mbt de verkaveling OMV_2022103846 (intern nr. 2022 OO 536/00).

1/ Het betreft het samenvoegen van de loten 1 en 2 tot één lot bestemd voor open bebouwing. Als gevolg van deze lotaanpassing wordt de benaming van de overige loten ook gewijzigd nl. het voormalige lot 3 wordt lot 2 en het voormalige lot 4 wordt lot 3.

2/ Daarnaast bevat de aanvraag ook het wijzigen van de kavelgrenzen van de loten 2 en 3.

Het lot 1 verkrijgt een oppervlakte van 1.202 m² na het samenvoegen van de loten 1 en 2. Dit lot is bestemd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. De afstand tot de linker kavelgrens bedraagt 5 meter, de afstand tot de rechter kavelgrens bedraagt 4 meter. De woning wordt op minimum 10 meter van de rooilijn ingeplant. De bouwzone is 20 meter diep op het gelijkvloers en 12 meter diep op de verdieping. Er worden twee bouwlagen en een plat of hellend dak toegelaten.

De bestaande stal die zich op de loten 2 en 3 bevindt, wordt uit de verkaveling gesloten. Dit leidt tot het aanpassen van de kavelgrenzen. Lot 2 verkrijgt een oppervlakte van 393 m² en lot 3 verkrijgt een oppervlakte van 403 m². Verder zal de bouwvrije zijdelingse strook van het lot 3 worden ingeperkt tot 3 meter. Dit leidt ertoe dat de bouwzones en kavelgrenzen van de loten 2 en 3 één meter naar rechts worden verschoven. Voor het overige blijven de voorschriften zoals beschreven in OMV_2022103846 (intern nr. 2022 OO 536/00) ongewijzigd voor deze loten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 27/10/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 4 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen. (OMV_2022103846 intern nr. 2022 OO 536/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. VK-22-864 – 2de advies:

Drinkwater

Deze adviesvraag betreft het samenvoegen van lot 1 en lot 2 bestemd voor open bebouwing en het wijzigen van de verkavelingsgrenzen voor lot 3 en lot 4.

M.b.t. het wijzigen van de verkavelingsgrenzen moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken en eventueel een meterverplaatsing ingepland worden.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De loten 1, 3 en 4 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Algemeen

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

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gescheiden (optimaal gemengd) stelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

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

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

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

gemakkelijke wijze kan uitgevoerd worden zonder bijkomende opbraak. Deze buizen kunnen in tussentijd afgesloten worden door middel van het plaatsen van stoppen.

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

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

Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 lot in drie loten waarbij de bestaande woning reeds is gesloopt. In de straat ligt een gescheiden (optimaal gemengd) stelsel en hierdoor dient elke huisaansluiting te worden aangesloten op de betreffende leiding. De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Rechtstraat dient voor één van de 3 loten hergebruikt te worden. Voor elk van de andere 2 loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door Stad Gent.

De verkaveling wordt gepland in een infiltratiegevoelig gebied.

Farys adviseert daarom na te gaan of infiltratie van het regenwater wel mogelijk is.

De verkaveling wordt gepland in een Poldergebied. Het is aangewezen advies aan te vragen bij de Polder Moervaart en Zuidlede.

Besluit

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

Voorwaarden:

- * de bestaande rioolaansluiting dient voor 1 van de 3 loten hergebruikt te worden.*
- * Voor de andere 2 loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk.*
- * Een nieuwe aansluiting kan aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting> .*
- * Advies voor Polder Moervaart en Zuidlede kan aangevraagd worden via info@moervaart.be .*

3.2. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. 5000089063:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. MEET- EN EXPERTISEBURO ARPENTA werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

3.3. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 10 januari 2025:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar de klantendienst van Proximus via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van de infrastructuur op dat moment, bekijkt men de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

3.4. Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 8 januari 2025 onder ref. 25100106:

Wyre is nagegaan welke aanpassing van hun infrastructuur nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van geen verdere voorwaarde opgelegd door Wyre.

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

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

3.5. Polder Moervaart en Zuidlede

Op 11 maart 2025 werd een adviesvraag verzonden naar Polder Moervaart en Zuidlede, op 31 maart 2025 werd **geen** advies ontvangen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen,

voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven..

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag betreft een verkavelingsbijstelling van de verkaveling OMV_2022103846 (intern nr. 2022 OO 536/00) .

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is, in zoverre kan worden nagegaan voor een verkavelingsbijstelling, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden. Verhardingen dienen beperkt te worden.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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.

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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De bijzondere voorwaarden mbt het rooien van bomen opgelegd in de vergunning OMV_2022103846 (intern nr. 2022 OO 536/00) moeten blijvend worden nageleefd. De achterste perceelsgrens (grenzend aan agrarisch gebied) wordt uitgevoerd middels een inheemse haag (dus hier is een draadafsluiting zonder begroeiing niet toegestaan).

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

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

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 januari 2025 tot en met 13 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om de loten 1 en 2 samen te voegen tot één lot bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De densiteit bedraagt ca. 12,5 woningen per hectare, wat aansluit bij de gewenste woondichtheid in buitengebied. In de omgeving komen zowel vrijstaande als halfopen woontypologieën voor.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) met een bouwdiepte van maximaal 20 m op het gelijkvloers, is niet compact en maakt een ruimte verslindende bouw mogelijk. Dit strookt niet met het principe van compact en energiezuinig bouwen. Aangezien de verkavelingsvoorschriften twee bouwlagen en een hellend of plat dak toestaan, is het mogelijk om door hoger te bouwen een compactere en efficiëntere woning te realiseren. Om de

verhardingsgraad te beperken en compact bouwen te stimuleren, moet de bouwdiepte op het gelijkvloers worden beperkt tot 15 meter.

De huidige bouwlijn, die een voortuinstrook van 10 meter garandeert, sluit niet aan op die van loten 2 en 3 binnen de verkaveling. De extra inplantingsdiepte van 5 meter zal de tuinzones van de aanpalende percelen aanzienlijk beïnvloeden, doordat er direct zicht is op de privétuinen van de burens – een situatie die onaanvaardbaar is. Hoewel een ruimere voortuin in een landelijke context meer lucht en ruimte ten opzichte van de straat kan bieden, moet hiervoor wel de gehele verkaveling worden aangepast. De voortuinstroken van alle loten dienen op elkaar te worden afgestemd.

In de oorspronkelijke verkaveling (OMV_2022103846 intern nr. 2022 OO 536/00) werd aangenomen dat alle bestaande bebouwing zou worden gesloopt. In de huidige aanvraag wordt echter de stal (ongeveer 391 m²) behouden en uit de verkaveling gesloten. Dit wordt betreurd, omdat het resulteert in sterk beperkte tuinzones voor de woningen op de loten 2 en 3. Woningen in het buitengebied kenmerken zich juist door hun landelijke inpassing, doorzichten en ruime tuinzones. Het behoud van de stal halveert deze tuinzones, wat zeer jammer is. Daarnaast is uit de aanvraag niet duidelijk voor welke functie de stal zal worden gebruikt. Dit dient in een nieuwe aanvraag nader te worden toegelicht.

Ten slotte worden de kavelgrenzen van de loten 2 en 3 aangepast. Voor lot 3 wordt de afstand tot de rechter perceelsgrens verminderd van 4 naar 3 meter. In het buitengebied wordt echter gestreefd naar een zijdelingse bouwvrije strook van minimaal 4 meter, zodat voldoende licht en lucht tussen de bebouwing en de open ruimte wordt gegarandeerd. Met de huidige aanpassing wordt hier niet aan voldaan.

Omwille van bovenvermelde redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het samenvoegen van lot 1 en lot 2 bestemd voor open bebouwing en het wijzigen van de

verkavelingsgrenzen voor lot 3 en 4 aan MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA bv gelegen te Rechtstraat 10, 9042 Gent

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - Bij een bijstelling van een verkaveling blijft de vervalregeling op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_03392 - OMV_2024160694 R - omgevingsaanvraag voor het samenvoegen van lot 1 en lot 2 bestemd voor open bebouwing en het wijzigen van de verkavelingsgrenzen voor lot 3 en 4 - met openbaar onderzoek - Rechtstraat, 9042 Gent - Weigering