

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

ZITTING VAN DINSDAG 30 SEPTEMBER 2025

Aanwezig: Elsie Sierens, Burgemeester

Koen Van Hende, Ben D'Haene, Eva Rombaut, William Raman, schepenen

Gert Deryckere, Algemeen directeur

Afwezig geëxcuseerd: Michaël Vercruyssen, schepen

OMV_2025058039, regulariseren en verbouwen van de woning, gelegen te Admiraaldreef 27 en 29, 9070 Destelbergen, Vandelanotte Willem - Lesseine Frederique

HET COLLEGE,

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2025058039

Gemeentelijk dossiernummer: 2025/133

Vandelanotte Willem, Admiraaldreef 27, 9070 Destelbergen en Lesseine Frederique, Admiraaldreef 27, 9070 Destelbergen hebben per beveiligde zending van 27 mei 2025 een aanvraag van een omgevingsvergunning digitaal ingediend.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren en verbouwen van de woning.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Admiraaldreef 29, 9070 Destelbergen; Admiraaldreef 27, 9070 Destelbergen;

kadastraal bekend: DESTELBERGEN 1 AFD, sectie A, 0269 R 3 DESTELBERGEN 1 AFD, sectie A, 0269 K 3 .

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft geen bijkomende stukken opgevraagd.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27 juni 2025.

De uiterste beslissingsdatum is 9 oktober 2025.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet), het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (decreet IHB) en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 29 september 2025.

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (KB 14/09/1977) gelegen in woonuitbreidingsgebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor

Ligging volgens de uitvoeringsplannen + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), echter niet binnen een deelproject. Voor het perceel van de aanvraag werden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd.

Ligging volgens verkaveling + bijhorende voorschriften

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is bijgevolg in strijd met de bestemmingsvoorschriften woonuitbreidingsgebied.

Art. 4.4.10 VCRO e.v. voorziet basisrechten voor vergunde zonevreemde woningen en constructies.

Verordeningen en reglementen

De volgende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 10 februari 2023.

Andere zoneringsgegevens

De aanvraag grenst aan de stad Gent.

Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee dubbele autobergplaatsen d.d. 25 maart 1963.

Stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een dubbele autobergplaats d.d. 15 juli 1963.

Stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen woning d.d. 14 juni 1966.

Stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van magazijn d.d. 26 maart 1991.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in de Admiraaldreef in Destelbergen en grenst aan het grondgebied van de stad Gent. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwingen.

Het perceel bevat meerdere gebouwen, waaronder een ééngezinswoning, gekoppeld aan een magazijnruimte. De woning en aanpalende magazijnruimte zijn in de jaren '70 verbouwd naar twee woongelegenheden, waardoor de functie van het magazijn verloren is gegaan. De woongelegenheden hebben elk hun eigen huisnummer; nr. 27 en nr. 29. Deze verbouwing is echter niet vergund, waardoor het gebouw momenteel nog steeds twee functies heeft: wonen en bedrijvigheid (magazijn).

Het voorste volume van het gebouw bestaat uit een gelijkvloerse bouwlaag en een verdieping onder schuin dak. Het gelijkvloers heeft een totale hoogte van 3,15m. Het schuin dak met verschillende dakkapellen start op 87cm boven de verdiepingsvloer en heeft een hoogte van 3,74m tot in de nok. De linkerzijde van de woning heeft een dwarskap dat loodrecht op het schuine dak van het hoofdvolume staat. Aan de rechterzijde van het hoofddak zit een dakkapel over ongeveer 2/3e van de lengte. De hoogste nokhoogte betreft 7,53m ten opzichte van de vloerplas.

De inkomdeur bevindt zich in de voorgevel. Voor de deur liggen er drie treden om het niveauverschil van 45cm op te vangen. De gevels zijn afgewerkt in witte tegelafwerking. Het dak is opgetrokken in donker roodbruine dakpannen. Het volume is deels onderkelderd.

Het achterste volume (vroeger magazijn, nu woning) bestaat ook uit een gelijkvloerse bouwlaag en een verdieping onder schuin dak, met een dwarskap over de volledige breedte van de woning (van links naar rechts). Het gelijkvloers heeft verschillende hoogtes van vloerpassen en plafonds. De plafondhoogte van het gelijkvloers is zeer laag, gemiddeld 2m. De verdieping heeft een hoogte van ongeveer 3,63m. De hoogste nokhoogte betreft 7,11m ten opzichte van het maaiveld. Met zijn achtergevel, en deel van de rechtergevel, grenst het volume aan het naastliggende magazijn van Kwadeplasstraat 100 te Destelbergen. Het achterste volume heeft twee toegangsdeuren; één in de rechtergevel, via de veranda. En één achteraan in de linkergevel. Het volume is afgewerkt in wit gekaleide gevelsteen, en deels wit bepleisterd. Onderaan is een zwart geschilderde gevelplint.

Het totale volume van het gebouw bedraagt 1.179,21m³, wat meer is dan de toegestane 1.000m³ volgens de voorschriften van een woonuitbreidingsgebied.

Op het naastliggende perceel staan aan de linkerzijde nog enkele kleine bijgebouwen dewelke dienstdoen als tuinbergingen. Achteraan links het perceel staat een groot bijgebouw dat dienstdoet als garageboxen. In een latere fase wordt dit (gedeeltelijk) afgebroken. Voor de bijgebouwen wordt momenteel geen vergunning aangevraagd.

Beide percelen zijn afgewerkt met grind. Deze liggen rechtstreeks op de grond zonder stabilisé of breekzand. Aan de straatzijde van het perceel staan drie grote bomen. Rond de twee rechtse bomen is een verhoging van +/- 50cm, waarin de wortels zitten. In de achtertuin staan enkele kleinere bomen. Het perceel is afgesloten door verschillende soorten omheiningen, zowel in betonsokkels als ijzeren gietwerk.

Het volledige terrein heeft een oppervlakte van 1.065m². Bijna het volledige terrein is bebouwd en verhard (grind).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren en verbouwen van een open ééngezinswoning.

De functie van magazijn wordt geschrapt en het volledige volume wordt één woning.

De veranda aan de rechterzijde wordt deels afgebroken. Er wordt een nieuwe buitengevel geplaatst in het verlengde van de achterste rechter zijgevel. De berging aan de linkerzijde van de woning wordt volledig afgebroken. Van het achterste volume wordt 4,66m afgebroken, waardoor er een open ruimte ontstaat

tussen de nieuwe achtergevel en het aangrenzende magazijn. Deze ruimte wordt terras. Door deze afbraakwerken verkleinen we de grondoppervlakte van de woning van 220,3m² naar 177,55m²

Het dak van het hoofdvolume wordt volledig afgebroken en vervangen door een kleinere verdieping onder plat dak (diepte van 12m). De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 6,12m boven de vloerplas. Op deze eerste verdieping komen drie slaapkamers, twee badkamers en een apart toilet. Dit volume wordt opgetrokken in houtskelet.

Het schuin dak van het achterste volume (vroegere magazijn) wordt volledig afgebroken en in ongeveer hetzelfde gabarit opnieuw gebouwd.

Na de afbraak en verbouwingswerken bedraagt het nieuwe volume 967m³.

Een groot deel van de grindverharding wordt verwijderd. Enkel voor de oprit vooraan blijft de grindverharding behouden. De toegang naar de inkomdeur in de rechterzijde wordt voorzien in stapstenen.

De wadi wordt voorzien in de voortuinstrook.

De bebouwings- en verhardingsoppervlakte bedraagt na de werken 420m².

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Het openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 16 juli 2025 t.e.m. 14 augustus 2025.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Externe adviezen

Er dienden geen externe adviezen ingewonnen te worden.

Interne adviezen

Er dienden geen interne adviezen ingewonnen te worden.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Juridische aspecten

Op basis van art. 75 Omgevingsvergunningsdecreet dienen lasten verbonden te worden aan omgevingsvergunningen waarbij toepassing wordt gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 VCRO.

Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt.

Deze lasten moeten redelijk zijn in verhouding tot het vergunde project en kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

Er is geen gemeentelijke verordening voorhanden op basis waarvan kan worden overgegaan tot het opleggen van een financiële last. Het bestuur moet daarom lasten in natura opleggen en een financiële waarborg ter garantie van de uitvoering van deze lasten in natura.

Deze lasten in natura kunnen betrekking hebben op de verwezenlijking van groene ruimten in de nabijheid van de projecten die de lasten doen ontstaan.

Het perceel wordt sterk onthard. Bijkomend kwalitatief groen is om die reden een opportune last.

Rekening houdend met voorgaande elementen worden daarom volgende lasten in natura opgelegd:

- De aanleg van een groenzone van 20m² op eigen terrein met streekeigen heesters, struiken en hagen. Gelet op de oppervlakte (ca. 177,55m²) en het volume (ca. 967m³) van de woning wordt geoordeeld dat de lasten in verhouding staan tot het project.

De kostprijs van de groenzone wordt geraamd op 50 euro / m². De geraamde kostprijs van de lasten bedraagt aldus 1.000 euro. Op basis van art. 77 Omgevingsvergunningsdecreet verleent de houder van de vergunning een financiële waarborg van 1.000 euro vóór er met de werken gestart wordt. De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten. Deze waarborg moet worden geleverd via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas in de categorie "openbare instantie" en op naam van het gemeentebestuur Destelbergen met ondernemingsnummer 0207.450.633.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

Er wordt opgemerkt dat overeenkomstig art. 99 Omgevingsvergunningsdecreet de omgevingsvergunning van rechtswege vervalt indien de lasten niet binnen bepaalde termijnen worden uitgevoerd.

Planologische toets

De aanvraag is in niet in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, nl. woonuitbreidingsgebied.

Echter stelt artikel 4.4.12 en 4.4.15 VCRO dat het verbouwen en uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Na de verbouwingswerken bedraagt het volume van de woning na minder dan 1.000m³, namelijk 967 m³.

De aanvraag voldoet aan bovenvermelde voorwaarden.

Watertoets

De aanvraag dient getoetst te worden aan het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, de zogenaamde watertoets. Deze regels stellen dat de vergunningverlener ervoor moet zorgen dat door het weigeren of vergunnen van de vergunning dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden er geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt, hersteld of gecompenseerd. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Het project ligt volgens de recente watertoetskaarten niet in pluviaal, noch fluviaal of vanuit de zee overstromings-gevoelig gebied. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater (Hemelwaterverordening van 2023) is van toepassing op de aanvraag.

De aanvrager voorziet een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter. Deze inhoud is voldoende. Het opvangen hemelwater moet maximaal worden gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening/wadi met een inhoud 4.250 liter en een infiltratieoppervlak van 11 m². Deze inhoud is voldoende. De overloop van de bovengrondse infiltratievoorziening/wadi wordt afgevoerd naar de openbare riolering.

Het hemelwater afkomstig van de verhardingen watert af naar voldoende grote onverharde zones.

Het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringszone van het type centraal gebied. Er wordt een septische put voorzien van 3.000 liter waarop enkel zwartafvalwater (toiletten) wordt aangesloten. DWA en RWA wordt gescheiden afgevoerd.

De aanvraag voldoet aan bovenvermelde verordening.

De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het regulariseren en verbouwen van een open ééngezinswoning.

De bebouwings- en verhardingsoppervlakte wordt aanzienlijk gereduceerd. Achteraan links het perceel staat tegen de linker perceelsgrens een groot bijgebouw dat dienstdoet als garageboxen. Deze garageboxen staan zowel op het grondgebied van Destelbergen en Gent. In een latere fase worden deze (gedeeltelijk) afgebroken zodat de bebouwings- en verhardingsgraad minder dan 35% bedraagt. Hiervoor moet de aanvrager een omgevingsvergunning aanvragen bij de provincie Oost-Vlaanderen.

Op basis van art. 75 Omgevingsvergunningsdecreet dienen lasten verbonden te worden aan omgevingsvergunningen waarbij toepassing wordt gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 VCRO. De aanvrager dient een groenzone aan te leggen van 20 m² op eigen terrein met streekeigen heesters, struiken en hagen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

De voorgestelde inplanting, afmetingen en materialen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang indien wordt voldaan aan de voorwaarden en lasten.

BESLUIT:

Artikel 1. De aanvraag ingediend door Vandelanotte Willem Lesseine Frederique, inzake regulariseren en verbouwen van de woning, gelegen te Admiraaldreef 27 en 29, 9070 Destelbergen; wordt vergund.

Artikel 2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- Op basis van art. 75 Omgevingsvergunningsdecreet dienen lasten verbonden te worden aan omgevingsvergunningen waarbij toepassing wordt gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 VCRO.
- Rekening houdend met voorgaande elementen worden daarom volgende lasten in natura opgelegd:
- De aanleg van een groenzone van 20m² op eigen terrein met streekeigen heesters, struiken en hagen. Gelet op de oppervlakte (ca. 177,55m²) en het volume (ca. 967m³) van de woning wordt geoordeeld dat de lasten in verhouding staan tot het project.
- De aanplant moet worden uitgevoerd met bijenvriendelijke en ecologisch interessante soorten. Een lijst is verkrijgbaar bij de dienst Leefmilieu of raadpleegbaar via de website: www.destelbergen.be/burger/milieu-natuur/premies-subsidies/subsidie-voor-aanleg-en-beheer-van-kleine-landschapselementen en www.destelbergen.be/milieu-natuur/premies-subsidies/bijenvriendelijke-beplanting-of-inzaaien-van-bijenvriendelijke-bloemenweide.
- De kostprijs van de groenzone wordt geraamd op 50 euro / m². De geraamde kostprijs van de lasten bedraagt aldus 1.000 euro. Op basis van art. 77 Omgevingsvergunningsdecreet verleent de houder van

de vergunning een financiële waarborg van 1.000 euro vóór er met de werken gestart wordt. De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten. Deze waarborg moet worden geleverd via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas in de categorie "openbare instantie" en op naam van het gemeentebestuur Destelbergen met ondernemingsnummer 0207.450.633.

- De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.
- De bewijsstukken in verband met de waarborg moeten doorgestuurd worden naar omgeving@destelbergen.be.
- Het bewijs dat voldaan is aan de last (bijvoorbeeld foto's) moet verzonden worden naar omgeving@destelbergen.be.
- De garageboxen staan zowel op het grondgebied van Destelbergen als Gent. Voor de afbraak van de garageboxen moet de aanvrager een omgevingsvergunning aanvragen bij de provincie Oost-Vlaanderen. De bebouwings- en verhardingsgraad van het volledige terrein mag maximum 35% bedragen.

Artikel 3. Volgende opmerkingen worden gesteld:

- Bij het uitvoeren van de werken rekening te houden met de wettelijke bepalingen rond afbraak van asbest (hoofdstuk 6.4 "Beheersing van asbest" uit titel II van het VLAREM). Meer informatie op de website www.asbestinfo.be.
- het decreet op de rookmelders van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders na te leven;
- de aansluiting op de riolering dient te gebeuren conform het basisreglement van toepassing op het ogenblik van de aansluiting. Het basisreglement is beschikbaar op de gemeentelijke website (www.destelbergen.be). Deze aansluiting mag uitsluitend worden uitgevoerd door FARYS die handelt in opdracht van het gemeentebestuur.

Voor alle vragen met betrekking tot een nieuwe rioolaansluiting, het bekomen van alle technische inlichtingen en de aanvraag tot uitvoering kan men zich schriftelijk wenden tot de FARYS op volgend adres: FARYS Klantendiensten, Stropstraat 1, 9000 Gent. Dit kan ook telefonisch via de Aquafoon op nummer 078/35.35.99, alle werkdagen van 8u00 tot 20u00 en op zaterdag van 9u00 tot 13u00, via e-mail klantendiensten@farys.be of via de website van FARYS (www.farys.be).

- bij werken die grenzen aan of plaatshebben op het openbare domein moet tijdig een signalisatievergunning aangevraagd worden bij het college van burgemeester en schepenen. Meer informatie op de website <https://www.destelbergen.be/inwoner/verkeer-en-veiligheid/inname-openbare-weg/signalisatievergunning>;
- alle schade aan het openbaar domein, veroorzaakt door hemzelf of door derden die bouwmaterialen aanvoeren, aan het gemeentebestuur te vergoeden;

hierbij wordt ervan uitgegaan dat het openbaar domein (greppels, boordstenen, voetpad, ...) zich in een onberispelijke staat bevindt.

Indien de bouwheer deze onberispelijke staat betwist dient op zijn initiatief een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te gebeuren vóór aanvang van de bouwwerken. Na het uitvoeren van de bouwwerken zal een tweede plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

- geen steenslag aan te brengen op het openbaar domein tussen de rooilijn en de verharde weg.

Voor het verharderen van deze strook dient een afzonderlijke aanvraag te beuren bij de dienst Openbare Werken.

- bij het slopen van constructies moet alle puin en afbraakmateriaal onmiddellijk van het terrein afgevoerd worden. De bestaande aansluitingen, elektriciteit en gas dienen, voor de start van de sloopwerken, buiten dienst gesteld worden.

- alle publiciteit van de aannemers, die bij de oprichting van de bouw betrokken zijn, dient binnen het jaar na aanvang van de werken verwijderd te worden;
- het materiaal van de leidingen van de drinkwaterinstallatie bij de renovatie van uw woning te laten nazien door uw installateur. Is de aansluiting vóór de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met het integraal waterbedrijf FARYS voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter (tel. 078/35 35 99). Zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.
- geen verdere bebouwing uit te voeren.

Artikel 4. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° ...;
- 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.

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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindieners;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen:

In opdracht:

De Algemeen directeur,
W.G. Gert Deryckere

De Burgemeester,
W.G. Elsie Sierens

Voor eensluidend uittreksel:

Op bevel:
Algemeen directeur

Burgemeester

[02]