

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 oktober 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2022156820

32	2025_DEP_05307	OVberoep 2022156820 - Gent - Derden (Hemelsoet-Lippens) tegen Durabrik Bouwbedrijven - Durabrik Entreprises de Construction nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

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

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

DURABRIK bouwbedrijven nv, Landegemstraat 10 te Gent, heeft per beveiligde zending van 20 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2022156820.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Boskeetstraat, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie C, nr. 168G, 168F.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 7 loten voor eengezinswoningen met de aanleg van nieuwe wegenis.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- aanleg nieuwe verkeersweg
- het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 19 oktober 2023 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 21 november 2023 beroep ingesteld door volgende derde:

de heer en mevrouw Hemelsoet – Lippens, Boskeetstraat 6 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 20 december 2023 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 28 maart 2024 waarbij het bestuurlijk beroep werd verworpen en een omgevingsvergunning onder voorwaarden werd verleend.

Gelet op het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. [RvVb-A-2425-0976](#) van 3 juli 2025, waarbij voormelde beslissing van de deputatie vernietigd werd.

De Raad voor vergunningsbetwistingen stelt vast dat er in de bestreden beslissing geen nader onderzoek werd gevoerd over de in het dossier aanwezige betwisting en onduidelijkheid over de bestaande rooilijn. De Raad stelt vast dat partijen niet rechtsgeldig betwisten dat rooilijn B/1616 rechtsgeldig werd bekrachtigd bij koninklijk besluit van 16 maart 1966. Er bestaat wel discussie tussen de procespartijen of het rooilijnplan B/1616 nog van toepassing is, dan wel of dit rooilijnplan is afgeschaft en gewijzigd volgens het rooilijnplan B/6300.

In ondergeschikte orde wijst de Raad nog op de mogelijke toepassing van art. 4.3.8, §1, tweede lid VCRO op grond waarvan een vergunning kan worden verleend die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. De raad stelt hierover dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij toepassing heeft gemaakt van deze bepaling, laat staan dat is onderzocht of aan de toepassingsvoorwaarden van deze bepaling voldaan is.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 29 september 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 7 oktober 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

De aanvrager verontschuldigde zich.

Dat verder niemand verschenen is.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. De verkaveling beperkt zich tot het gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gewestweg N461, plaatselijk genaamd Bosbeekstraat.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 23 augustus 2023 een ongunstig advies uit om volgende reden: "... *De grachten en waterbuffers worden ingeplant op het toekomstig openbaar domein (lot 9). Op de plaats waar het grote bekken getekend staat, komt ons fietspad en de opgeschoven rijweg. Meer naar links op het plan voorzien we zelf een gracht, maar we gaan alle mogelijke ruimte nodig hebben om het regenwater van onze rijweg te bufferen of te laten infiltreren. Alle overlopen van regenwaterputten moeten infiltreren of bufferen op privaat terrein (dus buiten 'lot 9'). ...*"

Op 31 augustus 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend, aanvrager heeft hierbij bijkomende informatie verschaft inzake de aansluiting van de riolering. Op 8 september 2023 werd door het Agentschap Wegen en Verkeer een gunstig advies uitgebracht.

1.3.2 Watering oude Kale en Meirebeek

Deze instantie bracht op 19 september 2023 volgend gunstig advies uit: "... *Er worden geen verdere opmerkingen geformuleerd. ...*"

1.3.3 Nutsmaatschappijen

Telenet, Proximus en Fluvius brachten voorwaardelijk gunstig advies uit.

Farys bracht in eerste instantie een ongunstig advies uit over het rioleringsontwerp. Na wijzigingsverzoek met verduidelijking bracht Farys een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

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

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen binnen een residentiële woonomgeving gesitueerd ten noordwesten van de kern van Drongen. Het perceel bevindt zich langs de Boskeetstraat, nabij het kruispunt met de Antoon Catriestraat. In de directe nabijheid bevindt zich Schoolhoeve De Campagne.

De bebouwing langs de Boskeetstraat is divers maar landelijk van aard en bestaat uit overwegend uit vrijstaande en halfopen eengezinswoningen met een gabarit van één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking.

Het eigendom heeft een oppervlakte van ongeveer 4140 m² en is heden onbebouwd.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in 7 loten voor de oprichting van residentiële eengezinswoningen, waarvan één vrijstaande woning en 6 halfopen woningen.

De bouwzones worden voorzien op 8 m afstand van de ontworpen rooilijn. Bouwvrije zijdelingse stroken bedragen 4 m.

De vrijstaande woning op lot 1 heeft een bouwbreedte van 15 m en bouwdiepte van max. 12,95 m zodat er een achtertuinstrook van min. 8 m rest.

De gekoppelde woningen zijn alle 7 m breed en 14 m diep.

De woningen bestaan max. uit 2 bouwlagen en hellend dak, nokhoogte max. 6m boven de kroonlijsthoogte. De kroonlijsthoogte bedraagt bij hellende daken max. 6 m en bij platte daken max. 7 m.

Achteraan lot 7 wordt een elektriciteitscabine voorzien, hiertoe wordt een lot 8 met oppervlakte 26 m² gecreëerd, te bereiken via een erfdienstbaarheid.

Er werd rekening gehouden met de ontworpen rooilijn. Lot 9 van de verkaveling wordt toekomstig openbaar domein en is te onteigenen. Om de private loten te kunnen bereiken, dient nieuwe wegenis te worden aangelegd, met name opritten naar de loten, evenals het overwelfen van de waterloop die langs de Boskeetstraat loopt.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 30 bezwaarschriften (waarvan de meerderheid identieke) ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen van een onbebouwd stuk grond langs de Boskeetstraat in 6 loten voor halfopen bebouwing en één lot voor een vrijstaande woning.

ruimtelijk rendement

Op dit perceel met een oppervlakte van ca. 3690 m² worden 7 woningen voorzien, waardoor de woningdichtheid die wordt gehanteerd in buitengebied, namelijk maximaal 15 woningen per hectare, beperkt wordt overschreden. Wanneer we het gehele woongebied in rekening brengen – ook het stuk achter de nieuwe woningen – zal de woondichtheid hier wel 15 woningen per hectare bedragen. Deze aanvraag geeft geen aanleiding tot een aanzienlijke verdichting in het buitengebied.

vormgeving

De bouwzones worden zo voorzien dat aan alle voorwaarden rond compact bouwen in het buitengebied voldaan kan worden. Door een aantal bijkomende voorwaarden op te leggen inzake perceelsafsluitingen en bijgebouwen zal ook het doorzicht naar het achterliggend landschap, zoals bepaalt in het strategisch project Kouter- en Leiland, bewaard blijven. Ook de voorschriften op vlak van verharding worden beperkt aangepast/aangevuld.

mobiliteit

- Collectief vervoer

De dichtst bijzijnde bushalte ligt op 50m van het project, namelijk Drongen Catriestraat waar bus 18 halteert. Het dichtstbijzijnde NMBS-station is dat van Drongen station op een 4-tal km van het project. Er is 1 deelwagen in een straal van 500 m van het project. Het project is bijgevolg goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

- Auto

De dagdagelijkse verkeersafwikkeling zal verlopen via de Boskeetstraat waarbij de opritten per 2 loten gebundeld worden (behalve bij lot 1). De verwachte verkeersgeneratie door het project zal miniem zijn en daarom worden er geen noemenswaardige problemen verwacht hierdoor.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen (en evt vrije beroepen als nevenfunctie)

2. Ligging: witte zone

3. Grootte: het specifiek aantal wooneenheden/slaapkamers/vrije beroepen is nog niet vermeld.

Er kan bijgevolg nog geen duidelijke berekening gemaakt worden over de specifieke parkeereis voor dit project. Daarvoor hebben we gedetailleerder zicht nodig op de volgende zaken: aantal wooneenheden, aantal slaapkamers, evt vrije beroepen,... Er moet altijd voldaan worden aan de parkeerrichtlijnen die door de stad worden opgelegd.

Het autoparkeren moet sowieso op eigen terrein worden voorzien (ook voor bezoekers) om zo geen overlast op het openbaar domein te veroorzaken. Voor een woonfunctie in de witte zone varieert de norm tussen 0,8 en 2 autoparkeerplaatsen per wooneenheid voor de bewoners en 0,2 – 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de bezoekers.

Er wordt in het dossier niets vermeld over het fietsparkeren. Er wordt bij het deel over de constructies vermeld dat een tuinhuis, berging, etc.. mogelijk is, maar er wordt niets gesteld over fietsenstalling.

Op zich hoeft dit ook niet, maar het is wel belangrijk dat voldoende aantal fietsen voor bewoners (en bezoekers) kwalitatief kunnen gestald worden conform de parkeerrichtlijnen. Voor bewoners betekent dit alleszins dat dit overdekt en afgesloten moet kunnen op eigen terrein. Voor de inrichting van het

fietsparkeren moet men tevens voldoen aan minimale kwaliteitseisen. Hiervoor verwijzen we naar onze brochure met betrekking tot fietsparkeren.

- Werfverkeer

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Mits te voldoen aan de bijzondere voorwaarden komt deze verkavelingsaanvraag voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de planologische context.

[...]

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Het verkavelingsplan wordt aangevuld door:

Er worden bij alle woningen zijtuinstroken toegevoegd. Deze lopen vanaf het einde van de voortuinstrook tot de achterste perceelsgrens tussen en in het verlengde van de zijdelingse grenzen van de bouwzones.

De algemene verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervallen door de volgende voorschriften:

3. ANDERE

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>De meest recente gewestelijke verordening hemelwater dient nageleefd te worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk verstoord wordt.</i>	<i>Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden beperkte reliëfwijzigingen toegestaan ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen en in functie van de toegankelijkheid van de gebouwen. Alle constructies en verhardingen aangelegd op een perceel dienen te voldoen aan de meest recente gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Op elk lot voor woningbouw is een regenwaterput (met herbruik) en een infiltratievoorziening verplicht te voorzien. Per lot voor woningbouw is een vuilwaterhuisaansluitputje met terugslagklep verplicht te voorzien.</i>

4. VERHARDINGEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de</i>	<i>Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.</i>

verharding aanwezig zijn.	
---------------------------	--

De specifieke verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervallen door de volgende voorschriften:

9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er moet bij gekoppelde woningen gestreefd worden naar een zekere vorm van uniformiteit die ruimtelijk wenselijk is. Daarom zal het aantal bouwlagen en de dakvorm per blok van gekoppelde woningen gelijk zijn.	Maximaal 2 bouwlagen. Per geheel van aan elkaar gekoppelde woningen dient dezelfde dakvorm gebruikt te worden en een harmonieus geheel te vormen.

1.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De voortuin is de zone, gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt en worden maximaal uitgevoerd met waterdoorlatende materialen.	De inrichting van de voortuinstrook dient afgestemd te worden op de verhardingen zoals voorzien in het uitvoeringsdossier van de verkaveling. Verhardingen voor een oprit en een toegangspad naar de woning zijn toegelaten.

1.2 ERFDIENSTBAARHEID

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het open karakter van de verkaveling te bewaren.	Voor lot 7 dient er langsheen de oostzijde rekening gehouden te worden met de erfdienstbaarheidszone van aanleg en onderhoud ondergrondse leidingen naar de cabine op lot 8.

2.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verharding wordt beperkt tot een eventueel tuinpad in waterdoorlatende materialen.

2.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De afsluiting op de zijdelingse perceelsgrenzen dienen aangeplant te worden met inheemse struiken, eventueel versterkt door paal en draad. Voor lot 7 dient er langsheen de oostzijde rekening gehouden te worden met de erfdienstbaarheidszone van aanleg en onderhoud ondergrondse leidingen naar de cabine op lot 8.

3.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de achtertuin als een kwalitatieve groene ruimte in te richten, raden we aan om blijvend te voorzien in inheemse hoogstammige bomen. Vanuit de principes van het strategisch project Kouter en Leieland moeten doorzichten naar het achterliggend landschap mogelijk blijven.	De achtertuinstrook wordt als kwalitatieve groene ruimte ingericht. Voor lot 7 dient er langsheen de oostzijde rekening gehouden te worden met de erfdienstbaarheidszone van aanleg en onderhoud ondergrondse leidingen naar de cabine op lot 8. Er mag geen gesloten afsluiting geplaatst worden op de achterste perceelsgrens. Het zicht naar het achterliggend landschap moet gevrijwaard blijven.

3.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De oprichting van een bijgebouw (tuinberging) is	Lot 1 :

toegestaan mits deze het zicht naar het achterliggend open landschap niet hypothekeert.	In de achtertuinstrook zijn volgende afzonderlijke bijgebouwen toegelaten tot een maximale oppervlakte van 15 m² : - een tuinhuis / berging / poolhouse op te richten in duurzame materialen vb. hout, zelfde materiaal hoofdgebouw, aluminium enz. De maximale hoogte bedraagt 3,50m. Het dient ingeplant te worden op min. 1 meter van de perceelsgrenzen achter de woning. Loten 2 tem 7 : bijgebouwen op aanpalende loten moeten verplicht gekoppeld worden. • Oppervlakte beperkt tot 15m² • De maximale hoogte bedraagt 3,50m. • Het dient ingeplant te worden op min. 1 meter van de achterste perceelsgrens. Het bijgebouw kan opgericht worden in duurzame materialen vb. hout, zelfde materiaal hoofdgebouw, aluminium enz. • Het bijgebouw kan enkel als tuinberging benut worden en wordt beperkt tot 1 bijgebouw per lot. Voor lot 7 mogen er geen constructies worden opgericht in de erfdiensbaarheidszone van aanleg en onderhoud ondergrondse leidingen naar de cabine op lot 8.
---	---

4.1 MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling moet een open en groen karakter uitstralen.	Voortuinstrook: Hagen. Voor het deel van lot 7 dat bezwaard is met de erfdiensbaarheidszone dient deze ten allen tijde toegankelijk te blijven. Zij- en achtertuin: De afsluiting op de zijdelingse perceelsgrenzen dienen aangeplant te worden met inheemse struiken, eventueel versterkt met paal en draad. Er mag geen gesloten afsluiting geplaatst worden op de achterste perceelsgrens. Het zicht naar het achterliggend landschap moet gevrijwaard blijven.

5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Dit artikel wordt geschrapt en wordt vermeld bij de algemene verkavelingsvoorschriften.

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 12 september 2023) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 18 september 2023) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 18 juli 2023, met kenmerk 5000042204) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 19 juli 2023, met kenmerk JMS 578706) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 24 juli 2023, met kenmerk 25123466) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein:

Het nieuwe ontwerp van de Boskeetstraat toont een fietsoversteek die samenvalt met de opritten van loten 6 en 7. Volgens de voorschriften en normen dient er een minimale afstand van 5 m te zijn tussen de fietsoversteek en de oprit. Deze afstand is essentieel om de veiligheid van fietsers en voertuigen te waarborgen en om een vlotte doorstroming van het verkeer te garanderen.

Mobiliteit:

- Alle getallen wat betreft autoparkeren zullen verder gedetailleerd moeten uitgerekend worden naargelang het aantal en de type functies die er komen. Deze moeten voldoen aan de aantallen die vermeld worden binnen de parkeerrichtlijnen.*
- Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Ook de inrichting moet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.*

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

LAST 1 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

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

- elektriciteit*
- water*
- kabeltelevisie*
- telecomunicatie*
- openbare verlichting*

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

Er zal voldaan moeten zijn aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 18 september 2023, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 18 juli 2023, met kenmerk 5000042204) moeten strikt nageleefd worden.*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 19 juli 2023, met kenmerk JMS 578706) moeten strikt nageleefd worden.*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 24 juli 2023, met kenmerk 25123466) moeten strikt nageleefd worden.*

LAST 2 – Aanpassing van riolering en nutsvoorzieningen

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

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys.

Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

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

LAST 3 – Verkoopbaarheidsattest en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging

van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

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

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

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

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

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen verkoopbaarheidsattest is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervalttermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijs offerte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorzieningen aangevuld met een forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan (bestaande uit 2,3 euro per lopende meter wegenis).

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering na de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

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

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Volgende argumenten worden ingeroepen:

- Aangaande het gunstig advies van Farys: de voorwaarden van Farys zijn strijdig met het advies van Agentschap Wegen en Verkeer.
- Het is onduidelijk waarom het tweede advies van het Agentschap Wegen en Verkeer gunstig is, aangezien de waterbekkens nog steeds op dezelfde plaats zijn voorzien. Beroeper stelt verder dat het rooilijnplan B/6300 waarnaar wordt verwezen, nooit bekrachtigd is.
- De locatie voor de elektriciteitscabine is niet ideaal aangezien er waardevolle bomen staan daar waar graafwerken zullen moeten worden uitgevoerd.
- Aanvrager heeft bij de berekening van het compensatie-volume de tuinzones niet meegerekend, deze kunnen dan ook niet worden opgehoogd.

- Er is hier geen sprake van een lintbebouwing aangezien er reeds honderden jaren een open gebied is gelegen tussen 2 hoeves
- Het resterende perceel gelegen binnen het woongebied kent een minwaarde door voorliggend project, ondanks dat dit perceel wel correct achter de rooilijn ligt.
- Het is onduidelijk hoe de opgelegde voorwaarde om 5 m afstand te houden tussen de oprit lot 6/7 en de fietsoversteekplaats, kan uitgevoerd worden.
- Verder wordt verwezen naar het integrale bezwaarschrift.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 7 februari 2024 een gunstig advies uit.

1.9.2 Watering Oude Kale en Meirebeek

Deze instantie bracht op 30 januari 2024 een gunstig advies uit.

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 20 december 2023 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 8 februari 2024 volgend gunstig advies uit: "...

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

1/ De (gunstige) Adviezen van Farys en AWW spreken elkaar tegen wanneer het gaat over de afmetingen van een gracht op lot 9.

2/ Fluvius vraagt recht van doorgang naar de distributiecabine, maar hier staat een boom.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ Lot 9 zal afgestaan worden aan AWW en bij het openbaar domein gevoegd worden wanneer de straat heraangelegd wordt. Dit heeft geen impact op de verkaveling.

2/ De enige hoogstammige boom in de omgeving staat op het linksaanpalend perceel. De impact van de werken op deze boom zal beoordeeld worden in de vergunningsaanvraag voor de cabine.

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 beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de recente watertoetskaarten 2023 deels in pluviaal overstromingsgevoelig gebied D – middelgrote kans op overstromingen.

Het waterbergend vermogen dat verloren gaat (door het inbuizen van de gracht ter hoogte van de opritten en deels door de oprichting van de woningen op loten 1 en 2), wordt gecompenseerd door de bestaande gracht langs de Boskeetstraat te ruimen en te verbreden. Het compensatievolume dat hierdoor ontstaat, bedraagt 166,69 m³.

In tegenstelling tot hetgeen appellant in haar beroepschrift stelt, liggen de tuinzones niet binnen het overstromingsgevoelig gebied. Ook de woningen op loten 3 tot en met 7 liggen buiten de contouren van het overstromingsgevoelig gebied. De bouwzones op loten 1 en 2 zijn slechts beperkt gelegen binnen het overstromingsgevoelig gebied.

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 en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent dienen te worden nageleefd bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de woningen. Elke woning dient voorzien van een hemelwaterput met verplicht hergebruik en overloop naar een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening. De vloerpas van de woningen dient minimum op peil +6,85 m te worden voorzien.

Verhandingen dienen te worden beperkt om negatieve impact op het watersysteem te vermijden. Dit dient in de verkavelingsvoorschriften te worden aangepast.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is

immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

De Watering Oude Kale en Meirebeek heeft geen opmerkingen over het project geuit.

Uit voorgaande dient besloten dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 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.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het verkavelen van het terrein in 7 loten voor eengezinswoningen.

Tijdens de werken zal er tijdelijk hinder ontstaan door het werfverkeer. De nieuwe woningen brengen een toename aan lokale weggebruikers met zich mee, deze beperkte toename aan verkeer zal geen probleem vormen voor de omliggende straten, parkeren gebeurt op eigen terrein.

Tijdens de aanlegfase kunnen tijdelijk stofemissies en geluidshinder optreden.

Gelet op de locatie, aard en beperkte 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 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbescherming legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich in de directe nabijheid geen speciale beschermingszones zoals habitat- of vogelrichtlijngebied en VEN of IVON-gebied. De aanvraag heeft geen negatieve impact op de in de omgeving aanwezige natuurwaarden. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1 %.

Het betreft in deze een project dat is opgenomen op de lijst met projecten waarbij kan gesteld worden dat er bij een worst-case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk aan 1 %. Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/26491>.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota wordt akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/26491> moet de initiatiefnemer

laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013."

2.6 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld: "...

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Rooilijn

Doorheen het perceel loopt een rooilijn. Het bij KB goedgekeurde rooilijnplan is nooit afgeschaft geweest en dus nog steeds geldig.

Dat er reeds een goedgekeurd onteigeningsplan is (in het dossier verkeerdelijk toegevoegd als 'rooilijnplan') doet hier geen afbreuk aan. Het bij KB goedgekeurde rooilijnplan is nooit afgeschaft geweest en dus nog steeds geldig. Dit werd ook via e-mail bevestigd door mevrouw Eerebout, Districtschef bij Wegen en Verkeer: "Het rooilijnplan is inderdaad niet bij KB goedgekeurd. Het onteigeningsplan is wel goedgekeurd door de minister."

In het verleden werd er voor de andere bouwprojecten in de Boskeetstraat steeds verwezen naar ontworpen rooilijn B/6300, die ook nooit is bekrachtigd, ondertussen ook al enkele decennia. Ervan uitgaan dat deze nieuwe ontworpen rooilijn zal worden bekrachtigd, is dus zeker niet vanzelfsprekend.

- Juridisch kader

In zijn structuurvisie Ruimte voor Gent 2030 heeft stad Gent bepaald dat de gebruiksdichtheid van Drongen behouden blijft, net als het groene karakter. Vreemd dus dat er hier op deze plaats dan bouwrechten toegekend zouden worden door het afschaffen, op een duidelijke open groene plek zonder enige voorgaande bebouwing.

In het algemeen wordt er in Luchteren een woondichtheid van 15 wo/ha gehanteerd en in de reeds bebouwde wijken zien we vaak een veel lagere dichtheid (en verouderd patrimonium). Het lijkt de bezwaarindieners beter eerst in de reeds bebouwde zones te gaan verdichten dan hiervoor nieuwe open gebieden aan te snijden.

- Landbouw

De beschikbare landbouwgrond staat enorm onder druk door de inrichting van de groenpool en verdere verpaarding.

- Fauna

Deze zone wordt dagelijks gebruikt voor wild reeën, vossen,...) om de oversteek te maken van de groenpool richting het open binnengebied. Bebouwing op deze plek zal een barrière effect hebben wat hier niet wenselijk is.

- Waterloop

In het gemeentelijk RUP Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof – De Campagne wordt het verlengde van de beek voor het perceel uit de aanvraag omschreven als een cultuurhistorisch waardevol hydrografisch element. Betreffend perceel valt net buiten de contouren van het RUP, maar het lijkt de bezwaarindieners logisch dat het open karakter en de cultuurhistorische waardevolle vorm ook hier van toepassing zijn.

- Infiltratie

Bij de heraanleg van de Boskeetstraat/Antoon Catriestraat zien de bezwaarindieners momenteel dat er geen grachten of infiltratiezones voorzien zijn. Het lijkt de bezwaarindieners opportuun na te zien hoeveel extra verharding er zal komen bij de heraanleg, en of het niet interessant is om een bredere gracht te voorzien, of deze mogelijkheid open te houden.

- Verkavelingsvoorschriften

De voorziene woningen hebben een kroonlijsthoogte van 6 tot 7 meter, waardoor ze afbreuk doen aan het historisch karakter van de straat, die getypeerd wordt door woningen met 1 bouwlaag en een dak.

- Elektriciteitscabine

De voorziene elektriciteitscabine in de diepte bouwen maakt deze niet alleen inefficiënt en moeilijk bereikbaar, maar de bezwaarindieners vragen zich ook af wat de meerwaarde hiervan is, als er aan de overzijde van het kruispunt ook een cabine aanwezig is.

- Stof

De aannemer zal opgelegd worden om stofbeperkende maatregelen te nemen. De bezwaarindieners vragen zich af of dit ergens hard gemaakt kan worden in een voorschrift.

- Mobiliteit

De ontsluiting van de meest oostelijke percelen creëert een onveilig verkeerssituatie.

- Parkeren

Er wordt bij de inrichting van de percelen onvoldoende rekening gehouden met beschikbare parkeerruimte. Gezinnen beschikken over 2 wagens en zullen ook een standplaats voor bezoekers nodig hebben.

- Eigendomsstructuur

De bezwaarindieners vermoeden dat Durabrik geen eigenaar is en vragen zich af of Durabrik toestemming heeft om een vergunningsaanvraag in te dienen.

- Planschade

Een aanpassing van de rooilijn geeft planschade aan de omliggende percelen. Dit dient ook berekend te worden.

- Woonkwaliteit

De bezwaarindieners stellen hun vragen bij het comfort en de levenskwaliteit die deze nieuwe woningen aan de eindgebruiker (gezinnen) en de buurt zullen bieden. Om klimaat robuust te bouwen zijn levende hagen en meerdere hoogstambomen per perceel noodzakelijk.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- Rooilijn

De afschaffing van de rooilijn B/1616 (bekrachtigd bij KB 16/03/1966) werd niet bekrachtigd bij KB, maar wel door het Ministerie van Openbare Werken. Het nieuwe rooilijnplan B/6300 vervangt het vorige rooilijnplan integraal. Hierdoor worden rooilijnen 69 en 71 de enige geldige rooilijnen voor dit perceel.

Het traject van de Boskeetstraat is sinds de jaren 50 niet meer verandert. In de jaren 60 was er sprake van het verleggen van de Antoon Catriestraat en de Boskeetstraat ter hoogte van hun kruising, wat bekrachtigd werd, later afgeschaft werd en dus nooit uitgevoerd werd. Dat het onteigeningsplan voor de heraanleg van de Antoon Catriestraat en de Boskeetstraat reeds ministeriële goedkeuring kreeg, toont aan dat de heraanleg van de straten effectief zal gebeuren volgens rooilijnen 67, 69 en 71.

- Juridisch kader

Het perceel ligt in "woongebied met landelijk karakter" volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). Sindsdien werden er voor dit perceel geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd. Onder "woongebied met een landelijk karakter" wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw en voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied en staan er op gelijke voet.

Los van de rooilijn is het naar bestemming toe altijd mogelijk geweest om dit perceel te bebouwen en het woonlint langs de Boskeetstraat en Antoon Catriestraat te verbinden en dus af te werken.

Ruimte voor Gent bepaalt voor het buitengebied inderdaad dat de open ruimtefuncties zoals natuur, land- en tuinbouw, recreatie en lokale nederzettingspatronen maximaal gerespecteerd moeten worden en op een laagdynamische wijze ontwikkeld worden. Dat de verstedelijking, versnippering in linten, gehuchten en verspreide bebouwing tegengegaan moet worden. Het afwerken van een bestaand woonlint valt hier niet onder. We kunnen bezwaarlijk stellen dat door het woonlint af te werken versnipperde bebouwing gecreëerd wordt. Het principe van Ruimte voor Gent is niet om geen bebouwing meer te voorzien, maar om de dichtheid te beperken en bedachtzaam om te gaan met de resterende open ruimte.

De totale oppervlakte woongebied met landelijk karakter op dit onbebouwd stuk bedraagt ca. 6250 m². Aan een woondichtheid van 15 woningen per hectare kunnen hier 9 woningen gerealiseerd worden. De verkaveling neemt niet de hele breedte van dit gebied in en voorziet in het oprichten van

7 woningen. We kunnen stellen dat de gewenste woondichtheid van 15 woningen per hectare hier bereikt wordt.

In reeds bebouwde verkavelingen elders in het buitengebied hanteren we hetzelfde principe wanneer we de vraag krijgen.

Tenslotte werd voor het Kouter- en Leieland tussen Gent, Deinze en Nevele een strategisch project opgestart met een aantal doelstellingen, die zo zijn opgemaakt dat het buitengebied zich als een multifunctionele open ruimte kan ontwikkelen waar landbouw en natuur een belangrijke rol spelen binnen de aanwezige juridische bestemmingen.

Het studierapport 'Uitwerken van een ruimtelijk instrumentarium voor het strategisch project Kouter- en Leieland' bevat een leidraad om concrete plannen en projecten af te wegen. De principes van het strategisch project Kouter- en Leieland voor de linten in de open ruimte zijn duidelijk gedefinieerd. Er wordt gesteld dat bebouwingslinten een onderdeel zijn van de open ruimte, maar dat er moet worden vermeden dat zij zorgen voor een zekere opdeling van deze open ruimte. Dit kan als er rekening gehouden wordt met, onder andere, volgende principes:

1. lint zo compact mogelijk houden door de lengte ervan te beperken;
2. voldoende afstand houden van tot de weg om openheid te bewaren;
3. diepte van de tuinen beperken zodat de open ruimte achter het lint kan doorlopen;
4. hou de (hoofd)functie van de bebouwing beperkt tot landbouw of woning
5. bebouwing moet voldoende openheid bewaren: bouwen in open of halfopen bebouwing;
6. bebouwing in tweede orde is niet wenselijk;
7. bebouwing moet zo compact mogelijk blijven: beperken in diepte en hoogte
8. zicht van op de weg niet geblokkeerd worden: transparante tuininrichting, vermijd constructies die zicht op open ruimte wegnemen;
9. verharding en/of dichte afsluitingen van de voortuin vermijden zodat de open ruimte voor de bebouwing doorloopt.

De verkaveling voorziet in een open of halfopen woontypologie waarbij er tussen de bouwblokken twee keer 4 m afstand gehouden wordt om doorzicht naar het achterliggend landschap mogelijk te maken en 8 m afstand van de toekomstige rooilijn. De woningen hebben een beperkte bouwdiepte en hebben geen uitzonderlijk diepe achtertuinen. Er kan bijgevolg gesteld worden dat het verkavelingsontwerp voldoet aan de principes vooropgesteld volgens het strategisch project Kouter- en Leieland.

- Landbouw

Het perceel ligt in "woongebied met landelijk karakter" volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). Zowel bewoning als landbouw zijn de hoofdbestemmingen van het gebied en staan er op gelijke voet. De gronden zijn momenteel in gebruik ten behoeve van een landbouwfunctie, die wordt omgezet naar een woonfunctie, hetgeen juridisch mogelijk is zonder de bestemming van de gronden te wijzigen.

Om de druk op de landbouw te verminderen neemt de Stad Gent heel wat initiatieven in het kader van de nieuwe visie op landbouw. In mei 2023 werd de 'Visie op landbouw in en rond Gent - Operationeel plan acties 2023-2025' goedgekeurd. Met deze visie op wil Stad Gent de doelstellingen voor landbouw concretiseren, waardoor we landbouw een explicietere plaats geven in het beleid en dit ook koppelen aan concrete acties.

- Fauna

De verkaveling zal inderdaad een soort barrière vormen ten opzichte van het achterliggend open landschap. Door een open en compacte bebouwingsvorm te realiseren zoals besproken in het bezwaar 'juridisch kader' wordt het open karakter van de omgeving zoveel mogelijk geïntegreerd.

- Waterloop

De Lieve loopt aan de rechterzijde van het onbebouwde perceel tot halverwege de het perceel ter hoogte van de bestaande overwelling (ca. 70 m aan de straatzijde). Daar gaat de waterloop onder de rijweg om een 10-tal meter later weer boven te komen richting De Campagne.

De uiterste grens van de verkaveling houdt een afstand van 20 m tot 40 m van de waterloop aan de zijdelingse perceelsgrens en heeft hier geen impact op. Aan de voorzijde van het perceel grenst lot 1 over een breedte van 30 m aan de waterloop waar er geen wijzigingen doorgevoerd worden, de

bestaande oprit blijft immers behouden. Ook hier heeft de verkaveling geen impact op de waterloop. Om de toegang tot het achterliggend landbouwgebied te behouden zal er uiterst rechts een nieuwe overwelling over de Lieve voorzien worden. De impact hiervan is te verwaarlozen.

- Infiltratie

Op het nieuwe wegenisplan zijn meer groenzones ingetekend dan er nu aanwezig zijn waar het water in kan infiltreren. Het wegenisontwerp zal ten allen tijde moeten voldoen aan de Gewestelijke verordening hemelwater. Dit is de verantwoordelijkheid van de beheerder.

- Verkavelingsvoorschriften

In het gewone weefsel in het Buitengebied is de bestaande bouwhoogte dikwijls slechts één bouwlaag. Twee of drie bouwlagen zijn mogelijk, echter niet in functie van verdichting, maar veeleer in functie van ontharding. In plaats van één bouwlaag met grote footprint, streven we naar meerdere bouwlagen met een kleine footprint, tenzij de bouwhoogte afbreuk zou doen aan de landschappelijke waarde of privacyhinder met zich mee zou brengen. Aan de overzijde van de straat werd recent een verkaveling vergund volgens hetzelfde principe als deze verkaveling.

- Elektriciteitscabine

Om het project aansluitbaar te maken is de oprichting van een distributiecabine elektriciteit vereist volgens het advies van Fluvius. Het reguliere net is vaak niet voorzien op de alternatieve energieopwekkende systemen en verwarmingssystemen die de laatste jaren worden geplaatst. De cabine wordt achteraan de verkaveling geplaatst zodat deze het straatbeeld niet hypothekeert. De cabine is voldoende bereikbaar via een erfdienstbaarheid langs de linker perceelsgrens op lot 7.

- Stof

Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard en deze vergunningsaanvraag gaat louter over het verkavelen van de grond in verschillende loten en niet over de bouw van de woningen.

We kunnen wel stellen dat een bouwwerf inderdaad een zekere overlast met zich mee kan brengen, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De milieuwetgeving en het politiereglement zijn hier in elk geval van toepassing.

- Mobiliteit

Het nieuwe ontwerp van de Boskeetstraat toont een fietsoversteek die samenvalt met de opritten van loten 6 en 7 wat inderdaad een onveilige situatie zal creëren. Volgens de voorschriften en normen dient er een minimale afstand van 5 m te zijn tussen de fietsoversteek en de oprit. Deze afstand is essentieel om de veiligheid van fietsers en voertuigen te waarborgen en om een vlotte doorstroming van het verkeer te garanderen.

Dit zal opgelegd worden als bijzondere voorwaarde.

- Parkeren

De parkeerrichtlijnen van de Stad Gent bepalen hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen er voorzien moeten worden bij bouwprojecten in Gent. Het project ligt in de witte zone voor parkeren die bepaalt dat een project minstens 0,8 parkeerplaatsen per woning moet voorzien en minstens 0,2 parkeerplaatsen voor bezoekers per woning. Dit komt neer op minstens 1 parkeerplaats per woning. Het project voldoet hieraan.

- Eigendomsstructuur

Het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt niet nader wie een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen. De Raad van State heeft meermaals geoordeeld dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning niet noodzakelijk de eigenaar hoeft te zijn van het terrein waarop de bouwactiviteiten worden gepland. De stedenbouwkundige vergunning is immers gekoppeld aan het vastgoed en niet aan de persoon die de aanvraag doet.

Als de aanvrager niet de eigenaar is, dient er bij de vergunningsaanvraag een document bijgevoegd te worden waaruit blijkt dat de eigenaar op de hoogte is van de plannen. Bij deze verkavelingsaanvraag werd een volmacht toegevoegd van de eigenaars van het perceel.

- Planschade

Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond ondervindt als hun grond door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is. De term planschade wordt in dit bezwaarschrift verkeerd gebruikt omdat hier geen bestemmingswijziging wordt doorgevoerd. De

gronden zijn momenteel in gebruik ten behoeve van een landbouwfunctie, die wordt omgezet naar een woonfunctie, hetgeen juridisch mogelijk is zonder de bestemming van de gronden te wijzigen. Het wijzigen van een rooilijn valt niet onder het principe van planschade. Wat de bezwaarindiener mogelijks kan bedoelen is dat hun perceel of woning in waarde kan verminderen door deze nieuwe verkaveling. Waardeverminderingen zijn echter geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijkstedenbouwkundig argument.

- Woonkwaliteit

De bouwzones hebben een breedte van 7 m en een diepte van 14 m over twee bouwlagen en een hellend dak. Dergelijke woningen zijn compact, maar bieden voldoende ruimte voor gezinnen. De woningen zijn voldoende ruim om een degelijke woonkwaliteit te kunnen garanderen. ..."

De beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen wordt onderschreven.

2.7 De juridische toets

2.7.1 Overeenstemming met het gewestplan

De aanvraag is volledig gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het verkavelen van het terrein in functie van de realisatie van 7 woningen is dan ook bestemmingsconform.

2.7.2 Overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement

De aanvraag is strijdig met artikel 12 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, dat luidt als volgt:

"Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

De verkavelingsvoorschriften voorzien de mogelijkheid om de voor- en zijtuinstrook tot 50 % te verharden. Dit strookt niet met de visie om verhardingen te beperken tot wat strikt noodzakelijk is. De verkavelingsvoorschriften dienen te worden aangepast:

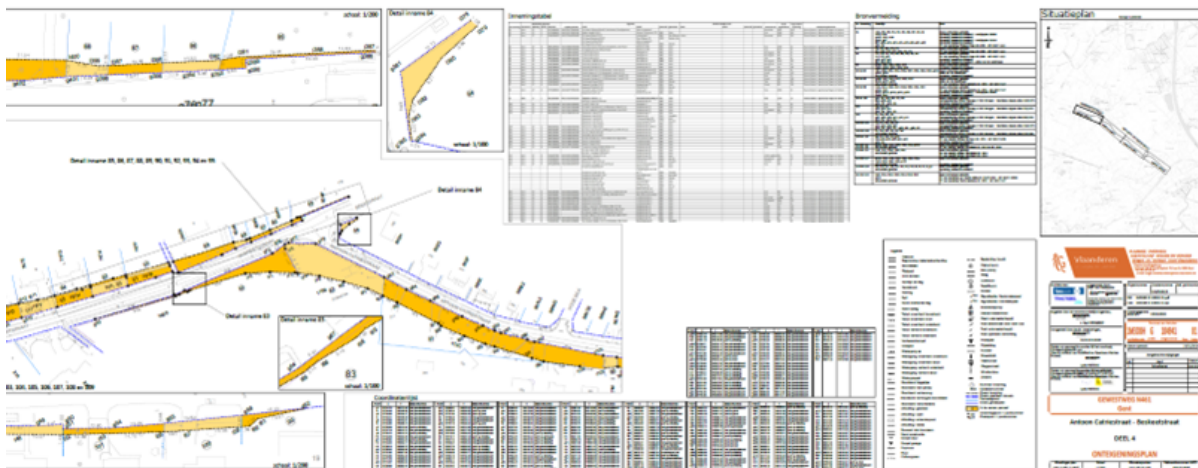
- In de zijtuinstrook is enkel een tuinpad toegestaan.
- In de voortuinstrook is enkel een oprit en toegangspad naar de voordeur toegestaan.

2.7.3 Afstemming project op toepasselijke rooilijn

Het probleem in huidig dossier situeert zich op het vlak van de bestaande toepasselijke rooilijn. In het beroepschrift wordt door beroeper gesteld dat het rooilijnplan B/1616 zoals bekrachtigd bij koninklijk besluit van 16 maart 1966, nooit formeel werd afgeschaft. Beroeper stelt dan ook dat de aanvraag ten onrechte wordt beoordeeld op basis van rooilijnplan B/6300 dat nog volgens beroeper nooit rechtsgeldig werd bekrachtigd.

Het is voor alle partijen duidelijk dat het Rooilijnplan B/1616 rechtsgeldig werd bekrachtigd door het voormeld koninklijk besluit. Daarnaast is het ook voor iedereen duidelijk dat het Agentschap Wegen en Verkeer momenteel bezig is met het innemen van extra gronden (onteigeningen) in functie van het heraanleggen van de Boskeetstraat en de Antoon Catriestraat. Het onteigeningsplan hiervoor werd definitief goedgekeurd met ministerieel besluit van 2 september 2024

(<https://wegenenverkeer.be/nieuws/definitief-onteigeningsbesluit-n461-antoon-catriestraat-en-boskeetstraat-gent-drongen>). De voorziene onteigening ter hoogte van het aanvraagterrein doet zich voor als volgt:



Het Agentschap Wegen en Verkeer voorziet de heraanleg van de Boskeetstraat te kunnen aanvatten in 2027, zodat het op vandaag ontegensprekelijk vaststaat dat het oude rooilijnplan B/1616 toekomstgericht niet zal gerealiseerd worden. Dit werd ook eenduidig bevestigd in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 10 september 2025 waarin helder te lezen valt hetgeen volgt:

"INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN"

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N4610001 van 2.2 -22 tot 2.4 - 8):

- de grens van het openbaar domein is geschat op de perceelsgrenzen volgens onteigeningsplan 104941
- de oude rooilijn, die sowieso voorzien was om af te schaffen, zal niet worden gerealiseerd
- deze vergunningsaanvraag volgt de eigendomsgrens die na onteigening zal worden gerealiseerd
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8,00 meter

2. Het advies van eerste aanleg blijft ongewijzigd.

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen."

Voor zover het oude rooilijnplan nog niet werd opgeheven, staat het evenwel buiten kijf dat het oude rooilijnplan B/1616 niet langer zal gerealiseerd worden. Het is voor iedereen duidelijk dat de bestaande rooilijn bij de heraanleg zal vervangen worden door het nieuwe rooilijnplan B/6300 waardoor de rooilijnen 69 en 71 bepalend worden voor de beoordeling van het aangevraagde verkavelingsconcept. Voor zover dit aspect nog niet opgenomen werd tijdens de onteigeningsprocedure, kan en zal dit cf. art. 12, §2 van het Gemeentewegendecreet ontegensprekelijk geïntegreerd worden in de omgevingsvergunningsaanvraag voor de heraanleg van de Boskeetstraat en de Antoon Catriestraat.

Nu voldoende is komen vast te staan dat het oude rooilijnplan B/1616 niet langer zal uitgevoerd worden kan dan ook dienstig verwezen worden naar art. 4.3.8, §1, tweede lid, VCRO waarin duidelijk wordt opgenomen dat het mogelijk is om een vergunning te verlenen die afwijkt van de bestaande rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder (*in casu* het Agentschap Wegen en Verkeer) blijkt dat de rooilijn niet binnen een termijn van 5 jaar zal worden gerealiseerd.

"§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;

2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;

3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een

cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;

4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven."

Uit het gunstig advies van 10 september 2025 blijkt dat AWW niet de minste intentie heeft om de oude rooilijn te realiseren. Dit blijkt ook uit de ontwerpplannen voor de heraanleg van de Boskeetstraat en Antoon Catriestraat die reeds in een ver gevorderd stadium zitten. Hierdoor is voldaan aan de voorwaarden uit voormeld artikel 4.3.8 §1 VCRO. Bijgevolg kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Indien bij de uitvoering van de werken blijkt dat -omwille van het fietspad- de opritten dienen te worden verlegd, zou dit geen probleem mogen vormen, gezien deze opritten zich op openbaar domein bevinden.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

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

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 7 loten voor de oprichting van eengezinswoningen. Lot 1 is bestemd voor een vrijstaande woning, de overige loten voor halfopen bebouwing.

Het voorziene gabarit bestaat uit 2 bouwlagen onder plat dak of zadeldak.

Het verkavelingsontwerp wordt inpasbaar in de omgeving bevonden. De bestaande lintbebouwing langs de Boskeetstraat wordt met voorliggende verkaveling grotendeels afgewerkt. Er is dus geenszins sprake van een verdere versnippering van open ruimte. Bovendien bevindt het aanvraagperceel zich nabij de verkavelingen ten noorden en zuiden van de Beekstraat enerzijds en de verkaveling ten noorden van de Merendreesesteenvweg anderzijds, waardoor de omgeving reeds gekenmerkt wordt door een woonconcentratie (gehucht Luchteren). Van een lintbebouwing in strikte zin is aldus geen sprake.

De woondichtheid bedraagt 17w/ha, hetgeen verantwoord is op deze locatie en geenszins van stedelijke aard. Van een aanzienlijke verdichting is geen sprake.

De bouwtypologie van halfopen eengezinswoningen sluit aan bij hetgeen in de directe omgeving reeds frequent voorkomt, zowel langs de Boskeetdreef als A. Catriestraat en aanpalende verkaveling. Ook het voorgestelde gabarit integreert zich binnen de bestaande context. Meerdere recentere woningen zijn opgebouwd uit 2 bouwlagen onder al dan niet plat dak, binnen een straal van 200 m:

- Beekstraat nrs. 166 en 168
- Beekstraat nr. 181
- Beekstraat nr. 185
- Boskeetstraat nr. 20 en 20A
- A. Catriestraat nr. 209
- A. Catriestraat nrs. 204 en 204A
- A. Catriestraat nr. 206

Het voorgestelde gabarit is dan ook niet vreemd binnen de omgeving. Bovendien stelt het college van burgemeester en schepenen terecht dat door in de hoogte te bouwen, de footprint kan worden beperkt, hetgeen vanuit klimaat oogpunt wenselijk is. Aan de overzijde van de straat werd recent een verkaveling vergund volgens hetzelfde principe als voorliggende verkavelingsaanvraag.

Het ontwerp voorziet in voldoende ruime loten, waardoor kwalitatieve woningen kunnen gerealiseerd worden, met een voldoende diepe tuinzone. De bouwvrije zijstroken zijn vastgelegd op 4 m, waarbij in deze zone geen constructies mogen worden opgericht. Hierdoor worden doorzichten naar het achterliggende landschap behouden, hetgeen in overeenstemming is met de principes van het strategisch project 'Kouter- en Leieland' waartoe het eigendom behoort.

Naar mobiliteit toe zal de oprichting van 7 woningen geen aanleiding geven tot een noemenswaardige toename van verkeer, waardoor geen negatieve impact op het bestaande wegennet wordt verwacht.

Op eigen terrein kan voorzien in minstens 1 parkeerplaats (2 in geval van een inpandige garage) waardoor de parkeerbehoefte niet wordt afgewenteld op het openbaar domein. Een concrete beoordeling dient evenwel te gebeuren bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de woningen. Appellant stelt dat voorliggend ontwerp een hypotheek legt op de rest van dit stukje woongebied. Het resterend woongebied tussen de waterloop De Lieve en voorliggende verkaveling blijft evenwel bereikbaar via de Boskeetstraat. Hoe dit resterend woongebied op een kwalitatieve manier kan worden ontwikkeld, dient het voorwerp uit te maken van een aparte omgevingsvergunningsaanvraag.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022156820 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022156820 ingediend door Durabrik Bouwbedrijven - Durabrik Entreprises de Construction nv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden en lasten zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 oktober 2023 dienen te worden nageleefd.
- De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/26491> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

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.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het

Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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.

Verval omgevingsvergunningen voor verkavelen van gronden

Artikel 102 OVD (23/02/2017 -).

§ 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 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter