



---

**2025\_CBS\_10363 OMV\_2025049740 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het opdelen van een terrein in 5 bouwloten en 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Kroonprinsstraat, 9031 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 november 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

A.A.B.S. NV met als contactadres Schoonzichtstraat 33, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025049740) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 mei 2025. De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het opdelen van een terrein in 5 bouwloten en 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen
- Adres: Kroonprinsstraat 40, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nrs. 690B, 690E en 691K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juni 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 november 2025:

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het perceel situeert zich langs de Kroonprinsstraat in Drongen. De omgeving kenmerkt zich door eengezinswoningen in halfopen en open verband. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich buurtweg nr. 79, met een breedte van 3m (1,50m + 1,50m), gelegen op privaat domein. De buurtweg is onverhard en wordt aan weerszijden afgebakend door een omheining. Centraal op het terrein kruist voetweg nr. 118 het perceel. Het terrein heeft een oppervlakte van 2.646m<sup>2</sup>.

De aanvraag betreft het opdelen van een braakliggend terrein in 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor een alleenstaande woning. Voor het realiseren van de woningen moeten een aantal bomen gerooid worden.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/01/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning. (2005/10180)
- Op 26/01/2006 werd een weigering afgeleverd voor het vellen van 6 fruitbomen. (2005/10172)
- Op 22/03/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1981/1528(1981/10143))

#### 1. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 4/09/2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstig advies van Farys en er worden wijzigingen voorzien. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard en de hiermee samenhangende projectinhoudversie is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen niet tegemoet aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen een mogelijke schending van de rechten van derden met zich mee als ze niet opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Een tweede openbaar onderzoek is dus vereist. Dit brengt een termijnverlenging van 60 dagen met zich mee.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Farys**

##### **3.1.1. Advies bij PIV 4**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Farys afgeleverd op 19 september 2025 onder ref. VK-25-654:

*VK-25-654 tweede advies*

##### Drinkwater

*Deze verkavelingsaanvraag betreft het opdelen van een terrein in 5 bouwlotten en 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen.*

*De loten 1 en 2 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.*

*Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

*Voor de loten 3, 4 en 5 is volgende van toepassing:*

*Indien dit een wooncomplex met openbaar karakter betreft, dient er een netuitbreiding te gebeuren. De kosten hiervoor vallen volledig ten laste van de bouwheer.*

*Indien dit een wooncomplex met privaat karakter betreft, worden alle drinkwaterleidingen in het wooncomplex als binneninstallatie beschouwd en niet door Farys aangelegd; met uitzondering van de watermeters.*

*Voor meer info verwijzen we u door naar onze richtlijnen met betrekking tot wooncomplexen. Dit document kan u terugvinden op onze website onder de link*

*<https://www.farys.be/nl/drinkwateraftakking-wooncomplex>. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.*

*Vooraleer Farys de leiding zal aanleggen, dient een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaarheid in het voordeel van Farys gevestigd te worden en dit voor de aanleg, het latere onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van de leiding, zomede voor het verrichten van alle handelingen en werken nodig voor de controle en goede werking ervan, samen met een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaarheid van toegang en doorgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel van Farys of haar rechtsopvolgers, alsook voor de door Farys of haar rechtsopvolgers aangestelde partijen met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.*

*Voormelde erfdiensbaarheden dienen te worden gevestigd bij notariële akte. Vooraleer deze akte kan worden verleden, dient de ligging van de strook grond te belasten met voormelde erfdiensbaarheden en de breedte ervan in onderling overleg tussen de aanvrager en Farys te worden vastgesteld en vervolgens te worden aangeduid op een erfdiensbaarheidsplan*

*opgemaakt door een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager. Dit plan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys (mailadres [netinfrastructuur.gent@farys.be](mailto:netinfrastructuur.gent@farys.be)).*

*Na goedkeuring van het plan door Farys, dient de aanvrager een notaris aan te stellen. De notaris dient vervolgens de juridische dienst van Farys ([juridische.dienst@farys.be](mailto:juridische.dienst@farys.be)) te contacteren om de op dat moment geldende voorwaarden verbonden aan de erfdienstbaarheid te bekomen.*

*In de akte dient onder andere te worden opgenomen dat:*

- *de toegang en doorgang tot de strook permanent en zonder de minste hinder mogelijk moet zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk en veilig;*
- *binnen voormelde zone van erfdienstbaarheden niet mag overgegaan worden tot:*
  - *het oprichten van gebouwen of (overhangende) constructies.*
  - *het wijzigen van het maaiveldniveau.*
  - *het opstapelen van goederen of materiaal*
  - *het heien van palen of piketten in de grond die de aanwezige infrastructuur kunnen beschadigen,*
  - *het rijden over de aanwezige infrastructuur met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafuigen,*
  - *het planten van bomen of diepwortelende struiken (worteldiepte van meer dan 60 cm).*
  - *het aanleggen van geleidingen, met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen en mits akkoord van Farys.*
  - *uitgravingen dewelke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de infrastructuur van Farys zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen.*
- *de bedekking boven voormelde erfdienstbaarheidszone met normale mechanische handwerktuigen moet kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.*
- *alle toestellen, brandkranen en/of merktekens steeds zichtbaar, bereikbaar en in stand dienen gehouden te worden.*

*Het ontwerp van de akte dient steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys. Na het verlijden van de akte dient een afschrift te worden overgemaakt aan de juridische dienst van Farys op voormeld mailadres.*

*Alle kosten zoals onder andere (niet limitatief): de kosten van de eventuele onderhandse overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, afschrift akte,... evenals de kosten van de opmeting door een beëdigd landmeter vallen ten laste van de aanvrager.*

*De aanvrager staat in voor de coördinatie en het overleg tussen de diverse nutsmaatschappijen voor het gebruik maken van de erfdienstbaarheidszone voor de aanleg van de nutsleidingen.*

### **Riolering**

#### **ZONERINGSPLAN**

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:  
Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

#### **RIOOLAANSLUITING**

*De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be](http://www.farys.be).*

*Volgende is van toepassing:*

- aansluiting op bestaand stelsel*
- aansluiting per lot in de verkaveling*

#### **SEPTISCHE PUT**

*Verplicht te voorzien per lot.*

*Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE*

*OP [WWW.FARYS.BE/NL/RIOLAANSLUITING](http://WWW.FARYS.BE/NL/RIOLAANSLUITING) VIND JE MEER INFO OVER*

*- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")*

#### **ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN**

*Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:*

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

*De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.*

*Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/riolaansluiting](http://www.farys.be/nl/riolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").*

*De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.*

*Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.*

#### **PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:**

*De verkavelingsaanvraag betreft een aanvraag voor 5 loten en een lot voor private wegenis. Het terrein is gelegen tussen de percelen Kroonprinsstraat 38 en Kroonprinsstraat 42. Aan de westzijde van perceel bevindt zich een buurtweg met een breedte van 3.00m, gelegen op privaat domein*

*Het terrein vooraan de straat Kroonprinsstraat is lager gelegen dan terrein achter. Er is een niveauverschil van ongeveer 0,40 m*

#### **ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN**

Plan met wegenisontwerp:

Het wegenisontwerp voorzien een karrespoor dmv verharding in betonstraatstenen. Tussen dit karrespoor en ernaast worden verharding in grasbetontegels voorzien voor de brandweertoegang en keerpunt.

Volgens typedwardsdoorsnede wordt dit karrespoor aangelegd met een minimale helling richting een glooiing in graszijde. Er wordt wel in de glooiing nog een haag in het midden voorzien. Dit is niet evident voor onderhoud en ruiming van deze infiltratievoorziening.

Volgens de nota kan aldus bij hevige stortregens het eventueel afstromend water aldaar opgevangen worden en infiltreren.

Volgens de nota geven de uitgevoerd infiltratieproeven een goede infiltratiecapaciteit (zie hierover verder).

De ontwikkelaar besluit ook om geen aansluitingen voor de woningen te voorzien.

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Op het dwarsprofiel is tekst vermeld: glooiing -20 cm. Dit is echter onvoldoende duidelijk. Graag bijkomende gegevens vermelden:

- maaiveldpeilen
- bodempeil
- bodembreedte
- bovenbreedte op niveau maaiveldpeil
- helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)

Alhoewel een "glooiing" wordt voorzien worden hier geen afmetingen van vermeld. Dit wordt wel aangeraden om te beschrijven zodat duidelijk is wat voorzien wordt.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

Op de grens openbaar/privaat is een bijkomende put voorzien. Er wordt vermeld "HA" maar dit moet wel een volwaardige inspectieput zijn die dienst doet als "huisaansluitput"

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Er zijn geen grondwatertafelmetingen uitgevoerd. Er is een niveau van grondwater bepaald op basis van boringen uitgevoerd dd augustus 2021. Dit is een momentopname en geen effectieve representatieve meting.

Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

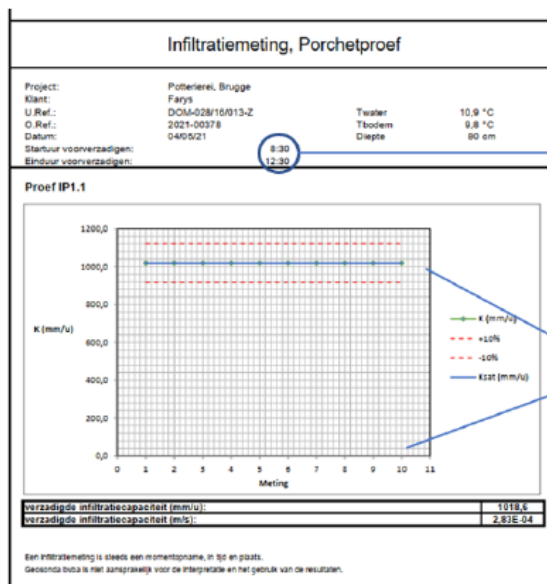
Infiltratie:

De uitgevoerde infiltratiemetingen zijn niet conform de richtlijnen. Er zijn bijkomende infiltratieproeven toegevoegd aan dossier.

Nazicht van de nieuwe metingen:

De metingen zijn de "omgekeerde boorgatmethode". Bij deze methode dient een voorverzadiging te gebeuren van 4u. Dit is opnieuw niet duidelijk in de metingen. Volgens rapport is er gemeten over een tijdspanne van 30 min

Bij opmaak van rapport moet een grafiek worden opgemaakt meting versus  $k$  (mm/u) waarbij duidelijk moet zijn dat de meetresultaten binnen een range van -10% en +10% moet liggen.



VOORVERZADIGING

Check:  
min. 4u voorverzadiging

METING

Check:  
min. 10 metingen

Check:  
gemiddeld zelfde  
dalingsnelheid

Infiltratiemeting, Porchetproef

Project: Potterierei, Brugge  
Klant: Farys  
U Ref.: DOM-028/16013-Z  
O Ref.: 2021-00378  
Datum: 04/05/21  
Startuur voorverzadigen: 8:30  
Einduur voorverzadigen: 12:30

Proef IP1.1

Observaties:

| Meting | Volume (ml) | Tijd (s) |
|--------|-------------|----------|
| 1      | 2400        | 0        |
| 2      | 2300        | 4        |
| 3      | 2200        | 8        |
| 4      | 2100        | 12       |
| 5      | 2000        | 16       |
| 6      | 1900        | 20       |
| 7      | 1800        | 24       |
| 8      | 1700        | 28       |
| 9      | 1600        | 32       |
| 10     | 1500        | 36       |
| 11     | 1400        | 40       |

Verzadigde infiltratiecapaciteit (mm/u):  
Verzadigde infiltratiecapaciteit (m/s):

Een infiltratiemeting is steeds een momentopname, in tijd en plaats.  
Geenszins toevallig is niet aansprakelijk voor de interpretatie en het gebruik van de resultaten.

Op basis van rapport zijn de metingen nog niet duidelijk en blijft de infiltratiecapaciteit dalen. Het is ook niet duidelijk op basis van welke aantal het gemiddelde is berekend.

#### Ontwerp RWA-stelsel

Op de plannen is geen RWA-stelsel ontworpen. Er is enkel een licht glooiing voorzien aan de zijkant van de private weg

Volgens de nota worden voor de woningen de private wadi's niet aangesloten op een collectieve of openbaar stelsel, omdat volgens de goede infiltratiewaarden al het water op de private percelen kan infiltreren na hergebruik. Hier wordt dus een afwijking aangevraagd tov GSVH 2023.

Indien de ontwikkelaar dit zo wenst te voorzien, dan moet het waterverhaal verder uitgewerkt worden. Binnen de verkavelingsaanvraag dient te worden aangetoond dat de private infiltratievoorzieningen zo berekend worden dat deze privaat voldoen aan een T100.

In de nota is per perceel de oppervlakte van dak toegevoegd en vermelding met welke dakoppervlakte moet rekening worden gehouden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. Er wordt niet vermeld op basis van welke voorwaarden dit gebeurt. Bv minimaal volume 330 m<sup>3</sup>/ha en 8 % infiltratieoppervlakte.

*Nadien wordt vermeld hoe groot de wadi's de voorziene wadi's zullen zijn. verklaring van de berekening ontbreekt. Dwarsprofiel ontbreekt met aanduiding van afmetingen.*

*De tekst "Uit de simulatie met sirio blijkt dat alles ter plaatse kan infiltreren en er geen wadi's zullen overstorten" is onvoldoende gefundeerd.*

*Een volledige beschrijving van de opmaak van de sirio ontbreekt. Met welke aannames is gerekend. Of voldoen is aan T100.*

*Het is aan de aanvrager om aan te tonen op een duidelijk transparante manier dat voldaan is. Het aanleveren van een duidelijk rapport en sirio berekening ligt in zijn verantwoordelijkheid. Door de korte tijdspanne voor advies is het niet mogelijk om steeds sirio aan te vragen op verzoek. Dit moet bij aanvraag aangeleverd worden.*

*De locatie van de private infiltratievoorziening kan nog wijzingen bij de bouwaanvraag, de grootte en diepte dient per perceel berekend en verantwoord worden zodat duidelijk is dat de toekomstige verkaveling geen wateroverlast zal veroorzaken, noch in de toegangsweg, noch op de private percelen.*

#### **HYDRAULISCHE EVALUATIE**

##### **Conclusie hydraulische evaluatie:**

*Gezien het gebrek van berekeningen en voldoende plannen inzake het waterverhaal is er geen hydraulische evaluatie mogelijk. Deze Conclusie blijft.*

#### **BESLUIT ADVIES RIOLERING**

*Het dossier zou opnieuw een "ongunstig advies" moeten krijgen.*

*Volgende voorwaarden worden opgelegd*

- *Op her verkavelingsplan dient een duidelijk vermelding te worden gemaakt van de nodige private infiltratie voorziening met duidelijk vermelding te voldoen aan T100, zodat dit duidelijk is voor de komende bouwaanvragen*
- *Een aangepast hydraulische nota volgens bovenstaande opmerkingen is nog noodzakelijke voor definitieve goedkeuring van rioleringsontwerp zowel openbaar als privaat.*
- *Het voorzien van de DWA-huisaansluiting voor lot 2 maakt deel uit van de huidige aanvraag. En behoort tot het in te dienen technisch dossier*

*Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:*

- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- *Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een aangepast hydraulische nota.*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen. Gelieve een aangepast dossier over te maken voor de start van de werken.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),
- werfverslagen/ proefverslagen,
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Tijdens de uitvoering van de werken:

- Alle zones waar toekomstige infiltratievoorzieningen worden voorzien, moeten afgezet worden tijdens de uitvoering van de bouwwerken zodat de infiltratiecapaciteit behouden blijft
- Opmaak van een werfinrichtingsplan is dan ook noodzakelijk

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- As-builtonplannen
- PV van voorlopige oplevering
- Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

### **3.1.2 Advies bij PIV 3**

**Ongunstig** advies van Farys afgeleverd op 15 juli 2025 onder ref. VK-25-654.

### **3.2. Fluvius**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Fluvius afgeleverd op 24 juni 2025 onder ref. 5000103216:

*Als bijlage ter kennisgeving Gent en onze offerte.*

### **3.3. Wyre**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 18 juni 2025 onder ref. 25197959:

*Netuitbreiding nodig:*

*Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

*Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*

*Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

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

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

### **3.4. Proximus**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Proximus afgeleverd op 20 juni 2025 onder ref. JMS 651651:

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:*

*\* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

*\* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

*\* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via [www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).*

*\* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.*

### **3.5. Brandweerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 7 juli 2025 onder ref. 073355-002/PJ/2025:

*Besluit: GUNSTIG ADVIES, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

*1. Straatverlichting Kroonprinsstraat: de bestaande verlichtingspaal ter hoogte van de aantakking tussen brandweerweg en Kroonprinsstraat moet verplaatst worden buiten de draaicirkels.*

*2. Adressering eengezinswoning lot 3, 4 en 5: de hulpdiensten vragen om de woonentiteiten te adresseren op de wegenis waarlangs ze bereikbaar zijn. Straatnaamgeving van de brandweerweg is aangewezen. De hulpdiensten zijn bij dringende (bijvoorbeeld medische) interventies niet verantwoordelijk voor vertragingen opgelopen door onduidelijke adressering.*

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

##### **- Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen**

*Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

De verkavelingsvoorschriften laten toe om 30% van de voortuin te verharden. De voortuinen van de loten 1 tot 5 hebben respectievelijk oppervlaktes van 113m<sup>2</sup>, 87m<sup>2</sup>, 42m<sup>2</sup>, 78m<sup>2</sup> en 160m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een verharde oppervlakte van 34m<sup>2</sup>, 26m<sup>2</sup>, 12,60m<sup>2</sup>, 23,40m<sup>2</sup> en 48m<sup>2</sup>. Voor de grotere loten is dit veel meer dan de strikt noodzakelijke verharding om de woning te bereiken en eventueel een parkeerplaats te leggen, voor het kleinste lot kan er met deze voorwaarde zelfs geen parkeerplaats gelegd worden.

Dit voorschrift zal aangepast moeten worden naar een haalbaar voorschrift waarbij de verharding tot het minimum beperkt wordt, gelijk voor elk lot.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1 Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
  - niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
  - niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

#### **5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

##### **Droogte**

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

#### Beperken verhardingen

De verhardingen moeten in het algemeen beperkt worden tot de strikt noodzakelijke verhardingen. De verkavelingsvoorschriften beperken de verhardingen in de voortuin tot 30% van de voortuinen, wat eerder veel is voor deze ruime voortuinstraken. Dit moet aangepast worden.

#### Gewestelijke verordening hemelwater

Nieuwe projecten moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De verkavelingsvoorschriften vermelden hier niks over.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

#### **Overstromingen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3 Conclusie**

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

### **6. NATUURTOETS**

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

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

## 8. OPENBAAR ONDERZOEK

### 8.1. Eerste openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 juni 2025 tot en met 24 juli 2025.  
Gedurende dit openbaar onderzoek werden **3 bezwaarschriften** ingediend.

*De bezwaren worden als volgt samengevat:*

- Densiteit  
De geplande vijf wooneenheden lijken disproportioneel in verhouding tot de oppervlakte van het perceel. Een dergelijke dichtheid is niet in lijn met de bestaande bebouwing in de buurt, die voornamelijk bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen met ruime tuinen. Het plan dreigt hierdoor het open en groene karakter van de wijk aan te tasten.
- Verkeersoverlast  
Een verhoogde bevolkingsdichtheid op deze beperkte ruimte brengt onvermijdelijk bijkomende verkeersdrukte, parkeerproblemen, en geluidsoverlast met zich mee. Dit kan tot hinder en gevaarlijke situaties leiden voor bewoners en vooral voor kinderen in de omgeving.
- Parkeerdruk  
Er zal een grote overlast komen van extra geparkeerde wagens gezien de woningen maar over minimaal één auto-staanplaats moeten beschikken en maximum 2. Dit betekent dus 5 wagens extra op de straat. Het is dan ook de vraag waar al deze extra wagens zullen terecht komen zonder een grote overbelasting van de wijk. Zeker als er dan nog staat dat er ook 30% van iedere woning mag dienen als nevenbestemming waardoor er nog extra auto's kunnen komen van cliënteel, en wanneer de lengte van de parkeermogelijkheden kleiner wordt doordat de breedte van de oprit niet meer gebruikt kan worden.
- Milieu en groene ruimte  
De bebouwing zal leiden tot het verdwijnen van groene zones en biodiversiteit op het perceel, wat haaks staat op het hedendaagse belang van duurzaam ruimtegebruik en behoud van open ruimte binnen de gemeente. Er moeten ook een aantal bomen gerooid worden om de woningen te kunnen bouwen.
- Private weg:  
De bezwaarindiener stelt de vraag wie deze private weg zal onderhouden.
- Inpasbaarheid:  
Plots een straat toevoegen met een mini-wijk hoort niet bij het karakter van deze wijk.

De bezwaarindieners stellen in vraag waarom er nu wel aan de straat kant gebouwd kan worden. 17 jaar geleden stelden de bezwaarindieners de vraag om een tuinhuis te plaatsen in de voortuin. Ondanks dat er een haag tussen de straat en het tuinhuis staat kregen ze in eerste instantie een negatief advies omdat dit niet in het karakter van de wijk paste. Uiteindelijk kregen ze een positief advies op voorwaarde dat ze 4m afstand hielden van de rooilijn. Op de plannen die hier voorliggen lijkt deze regel zeker ook van toepassing. Er

komen twee woningen aan de straatkant te liggen zonder dat hierbij een haag of andere hoort.

- Architectuur  
De hedendaagse architectuur van de woningen past niet in de wijk.
- Verhardingen  
De verkaveling laat verhardingen tot maximum 25m<sup>2</sup> toe in de zijtuin en achtertuinstrook, dit exclusief eventueel zwembad. Dit betekent in totaal minimum 125m<sup>2</sup> verharding volgens de bezwaarindiener. Vorige maand werd er aan de overkant van de straat het voetpad uitgebroken van nummer 33 tot 47. Dit zorgde voor een ontharding van (ruim gerekend) 43 meter op 3 meter of een totaal van 129m<sup>2</sup>. Het lijkt de bezwaarindiener ecologisch niet te stoken om daarna een gelijkaardige oppervlakte verharding aan te leggen op vijf andere percelen.
- Geurhinder  
De bezwaarindieners zijn bezorgd omwille van de geurhinder van de riolering op warmere dagen. Op dagen dat Ivago langskomt, zal er door de bouw van 5 extra woningen ook meer zicht- en geurhinder zijn van de vuilniswageng die voorbij rijdt.
- Zichthinder  
Vijf woningen die allemaal op eenzelfde plaats (straatkant aan de oprit) hun afval moeten plaatsen zal geen zicht zijn en eerder lijken op een containerpark dan op een woonwijk.
- Geluidsoverlast  
De bezwaarindiener zal vanuit hun tuin geluiden horen van de tuinen van loten 1 tot 3 en in mindere mate van lot 4. Het geluid van 5 bijkomende woningen schaadt de privacy en rust. Ook tijdens de werken zal er veel geluidshinder zijn.
- Privacy en uitzicht  
Met een kroonlijsthoogte van 7,60m en een nokhoogte van 9,60m is het onvermijdelijk dat er inkijk is in de tuin van de bezwaarindiener of op hun woning. De bezwaarindieners zullen inkijk hebben in elkaars tuin vanaf de eerste verdieping.  
Het uitzicht vanuit de woning van de bezwaarindiener zal veranderen door de bouw van de woningen. Waar het zicht vanaf de slaapkamers achteraan nu groen is zal er uitgekeken worden op twee woningen.

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

- Densiteit:  
In tegenstelling tot wat de bezwaarindiener schrijft bestaat de directe omgeving van het project voornamelijk uit halfopen of gesloten woningen waartussen sporadisch een vrijstaande woning staat. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 2.646m<sup>2</sup>. Met de bouw van 5 woningen zal de woondichtheid op het perceel 19 woningen per hectare bedragen. In het buitengebied van Gent streven we naar een woondichtheid van 15 woningen per hectare. Op perceelsniveau wordt deze dichtheid licht overschreden. Op niveau van het bouwblok zelf zal de woondichtheid nog steeds minder dan 15 woningen per

hectare bedragen. Dergelijke verdichting overschrijdt de draagkracht van de omgeving bijgevolg niet. De woningen zijn compact en voorzien voldoende onbebouwde ruimte rond de woningen.

- Verkeersoverlast

De geplande ontwikkeling overstijgt vanuit mobiliteitsoogpunt de draagkracht van het omliggende weefsel niet.

- Parkeerdruk

De aanname dat ieder gezin twee auto's heeft, is zeer subjectief. Uit de mobiliteitstoets blijkt evenwel dat het project wel degelijk voldoende parkeerplaatsen voorziet. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen uit het Parkeerplan van de stad Gent. Dit parkeerplan voorziet in verschillende richtlijnen, naargelang de functie én de ligging. De site uit de aanvraag bevindt zich volgens dit plan in een 'witte zone'. De richtlijnen voor deze zone houden al rekening met een 'mindere' bereikbaarheid voor alternatieve vervoerswijzen (in vergelijking met de stadskern) en een meer doorslaggevende rol voor het autoverkeer. Voor woningen geldt een minimum van 0,8 en een maximum van 2 parkeerplaatsen per woonentiteit, vermeerderd met 0,2 tot 0,5 voor bezoekers. Bijkomend wordt elke woning voorzien van een ruime fietsenberging. Het project voldoet aan de parkeerrichtlijnen van de stad Gent.

- Milieu en groene ruimte:

Het perceel bevindt zich in woongebied volgens de planologische voorschriften. Met dit ontwerp wordt er een evenwicht gezocht tussen het beperken van de footprint van de woningen en de verhardingsgraad op het perceel in relatie tot de ruime tuinzones.

- Private weg:

In de verkavelingsvoorschriften wordt vermeld dat de bouwkavels 1-3-4-5 eigenaar zullen zijn van de private weg en instaan voor onderhoud en herstellingen.

- Inpasbaarheid:

Er wordt een private toegangsweg naar de woningen aangelegd ter hoogte van de bestaande buurtweg op het perceel. De locatie van de bestaande openbare weg wordt gevolgd, echter breder gemaakt voor toegang van hulpdiensten.

De nieuwe woningen worden inderdaad aan de straatzijde geplaatst zoals het merendeel van de woningen in de Kroonprinsstraat. De woningen op de rechts aanpalende percelen zijn eerder atypisch in deze omgeving omdat deze achteraan het perceel staan.

- Architectuur

De woningen zullen opgebouwd zijn uit twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Als gevelmateriaal is enkel een roodbruin getinte gevelsteen toegestaan. Deze architectuur lijkt overeen te komen met het merendeel van de woningen in de Kroonprinsstraat. Er kan bijgevolg geoordeeld worden dat de vooropgestelde architectuur inpasbaar is in de omgeving.

- Verhardingen:

Er wordt nergens in de verkavelingsvoorschriften vermeld dat een zwembad 100m<sup>2</sup> groot is. Dit lijkt een onterechte assumptie. Het is wel een terechte opmerking dat de verkavelingsvoorschriften veel verharding toelaten, maar dan in de voortuinstraken. Dit zal aangepast moeten worden.

- Geurhinder:  
Dit bezwaarschrift is niet van stedenbouwkundige aard. De vuilniswagen zal sowieso door de straat rijden, ongeacht het aantal woningen. De impact van het toevoegen van vijf bijkomende woningen op de riolering is te verwaarlozen.
- Zichthinder:  
Dit bezwaarschrift is niet van stedenbouwkundige aard. Vuilnis wordt één dag per week opgehaald voor de hele omgeving. Er zal dus slechts voor een korte tijdspanne vuilnis op straat staan.
- Geluidsoverlast:  
Dergelijke geluiden zijn eigen aan een woonomgeving en niet van stedenbouwkundige aard.
- Privacy en uitzicht:  
De afstanden tot de perceelsgrenzen van de burens zijn zeer ruim. Aan de straatzijde langs de rechterzijde is dit 3,46m en langs de linkzijde 6,50m. Lot 3 houdt een afstand van 9,50m tot de linker perceelsgrens en 9m tot de rechter perceelsgrens. De bouwzone van lot 4 houdt een afstand van 9,75m tot de rechter perceelsgrens en 13,55m tot de linker perceelsgrens. Tenslotte houdt de bouwzone op lot 5 9,17m afstand tot de rechter perceelsgrens en 9m tot de linker perceelsgrens.

De woningen aan de rechterzijde van de verkaveling hebben een atypische inplanting achteraan het perceel in plaats van deze aan de straatzijde waardoor er ter hoogte van lot 2 inderdaad een zekere inkijk zal zijn in de voortuin van deze woningen. Dergelijke inkijk is echter eigen aan de omgeving. De woningen houden voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

Tussen de woningen aan de linkerzijde van de verkaveling en de nieuwe woningen loopt bovendien een openbaar toegankelijke buurtweg, die ook voor passage zorgt.

## **8.2. Tweede openbaar onderzoek**

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 24 september 2025 tot en met 23 oktober 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Dit project werd voorafgaand aan de omgevingsvergunning uitvoerig besproken met de dienst Stedenbouw van de stad Gent. Het verkavelingsontwerp dat is ingediend is echter geen weerspiegeling van wat besproken werd. Een aantal cruciale elementen zoals het gegroepeerd parkeren en de kavelindeling werden niet overgenomen. Het zijn juist deze elementen die een meerwaarde bieden voor het ontwerp.

De verkavelingsvoorschriften weerspiegelen tevens niet de visie van de stad Gent inzake het beperken van verhardingen. Er wordt een verhardingspercentage van 30% voorgesteld in de voortuin. Bij de meeste loten (uitz. lot 3) hebben de voortuinstraken een zeer grote oppervlakte (tot 160m<sup>2</sup>) wat tot een aanzienlijke hoeveelheid onnodige verharding leidt. De aanduiding van deze zones lijkt tevens niet efficiënt opgemaakt te zijn. Op het plan is een onderscheid gemaakt tussen zij- en achtertuinzones, maar dit wordt niet doorgetrokken in de verkavelingsvoorschriften waar zij- en achtertuin dezelfde voorschriften krijgen.

In de voorschriften wordt gesteld dat de invulling van de bouwzones gekoppeld is aan het beeldkwaliteitsplan dat achteraan het document is bijgevoegd. Er moet opgemerkt worden dat noch de voorschriften noch het verkavelingsplan volledig overeenstemt met het ontwerp dat het beeldkwaliteitsplan weergeeft.

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

## **CONCLUSIE**

**Ongunstig**, het verkavelingsontwerp is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

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

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

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het opdelen van een terrein in 5 bouwloten en 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen aan A.A.B.S. nv gelegen te Kroonprinsstraat 40, 9031 Gent

## **Belangrijke bepalingen**

**Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Artikel 102. – 103. § 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 verhuur 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.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;  
5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;  
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de 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.

#### **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:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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.

2025\_CBS\_10363 - OMV\_2025049740 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het opdelen van een terrein in 5 bouwloten en 1 lot voor aanleg private wegenis en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Kroonprinsstraat, 9031 Gent - Weigering