



2026_CBS_03508 OMV_2025142862 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 2 halfopen en 5 gesloten eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Hemelrijkstraat, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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?

Ann De Wilde met als contactadres Alfons Van den Broeckstraat 46, 9041 Gent en Dominique De Wilde met als contactadres Koning Ridderdijk 55 bus 101, 8434 Middelkerke heeft een aanvraag (OMV_2025142862) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 november 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 2 halfopen en 5 gesloten eengezinswoningen
- Adres: Hemelrijkstraat 105, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nr. 424A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 januari 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 april 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft het afsplitsen en verkavelen van een perceel langs de Hemelrijkstraat in Zwijnaarde, met het oog op de realisatie van twee halfopen en vijf gesloten eengezinswoningen. De Hemelrijkstraat vormt een verbindingsweg tussen de Kortrijksesteenweg (N43) en de Grote Steenweg (N60). Langs de straat staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen met achterliggende landbouwgronden. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het Parkbos, meer bepaald het deel Scheldevelde en de Zeven Dreven. Op het perceel staat momenteel een vrijstaande woning.

Met de aanvraag wordt de ruime voortuin van deze woning verkaveld in acht loten. Zeven loten (lot 1 tot en met lot 7) zijn bestemd voor gesloten eengezinswoningen. Het lot aan de straatzijde (lot 8) wordt ingericht als gemeenschappelijke buitenruimte. In deze zone worden veertien parkeerplaatsen voorzien, die bereikbaar zijn via drie afzonderlijke opritte. De bestaande vrijstaande woning komt op lot 9 en wordt uitgesloten uit de verkaveling.

De loten hebben een oppervlakte tussen 162 m² en 350 m². De bouwzones zijn telkens 7,15 m breed en 12 m diep. Elke woning beschikt over een tuin met een diepte van tussen de 22,46 m en de 12,15 m. Er worden twee bouwlagen met een hellend dak toegelaten. De woningen worden ingeplant op een afstand van ongeveer 6,40 m tot 6,50 m van de straat.

Op het terrein staan verschillende hoogstammige bomen die gerooid worden in functie van de verkaveling.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 12/04/1976 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een landelijke woning. (1976 SD 1820)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 23 februari 2026 onder ref. VK-26-111:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 2 halfopen en 5 gesloten eengezinswoningen. M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de

aanvrager. De loten 1 t.e.m. 7 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Het te beoordelen dossier betreft een ontwikkeling met privaat gemeenschappelijk gebied. De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag van een private toegangsweg naar loten, met afstand van een beperkt deel openbaar domein.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- *Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*
- *Noot: er is een fout in zoneringsplan waarbij dit aangeduid staat als "collectief te optimaliseren buitengebied"*
- *Noot: voor perceel ligt gemengde riolering die dmv pompstation opgepompt wordt. De riolering ligt tot aan nr 99*

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. Volgende is van toepassing:

- *Voor perceel 105 dat uit de aanvraag wordt gesloten is een aparte aansluiting voor DWA en RWA van toepassing. Mogelijk moet de bestaande aansluiting gewijzigd worden tgv lopende aanvraag*
- *Elke lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de openbare riolering inzake de DWA-aansluiting*
- *Voor de RWA-aansluiting wordt 1 gemeenschappelijke aansluiting voorzien voor de 7 nieuwe loten*

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/rioolaansluiting vind je meer info over de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "mijn privéwaterafvoer")

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- *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/rioolaansluiting (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:

Huidige aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor 2 halfopen bebouwingen en 5 gesloten bebouwingen. Aanvraag is gelegen in de voortuin van perceel Hemelrijkstraat 105. Het bestaande gebouw wordt uitgesloten van de aanvraag.

De nieuwe woningen zijn voorzien aan de straatzijde met een rechtstreekse toegang tot ieders individueel perceel. In de nota wordt geen vermelding gemaakt van de rioolaansluitingen van de percelen. Noch een degelijk waterverhaal.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan verkavelingsplan – grondplan

Op het verkavelingsplan wordt achteraan een infiltratievoorziening voorzien. Deze infiltratievoorziening lijkt per perceel te worden voorzien.

Bijkomend lijkt het, maar is niet duidelijk, dat perceel een overbrugging wordt voorzien of de infiltratievoorziening wordt overbrugd om een omheining te kunnen voorzien.

Achter de infiltratievoorziening is nog een gemeenschappelijk pad van 1.50 m.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- *maaiveldpeilen*
- *bodempeil*
- *overstortpeil noodoverloop*
- *lengte van de wadi op bodemniveau*
- *breedte van de wadi op bodemniveau*
- *lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- *breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau*

Het is niet duidelijk hoe de wadi's verbonden zijn.

Het is dus onduidelijk hoe de infiltratieoppervlakte en infiltratievolume bepaald is.

Volgens gegevens op plan wordt een infiltratievoorziening voorzien van

- *Infiltratieoppervlakte 64.60 m² (bodem = 40.20 m² - glooiend deel = 24.40)*

- *Infiltratievolume: 15 720 l (bodem met 0.30 m waterstand = 12.06m², glooiend deel 3.60m³)*

Het is onmogelijk een controle uit te voeren op deze gegevens.

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Er zijn geen dwarsdoorsneden of lengtedoorsneden over de wadi voorzien. Ook op de terreindoorsnede is geen wadi vermeld.

Volgende gegevens moeten vermeld worden op het dwarsprofiel/terreindoorsnede

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

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De aansluitingen van de percelen ontbreken in dossier.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. 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.

Gezien het ontbreken van grondwaterpeilmetingen mag de infiltratievoorziening niet dieper van 0.50 m worden voorzien

Infiltratie:

Er is geen rapport infiltratiemetingen toegevoegd aan het dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Het hemelwaterformulier is ingevuld op het omgevingsloket. Er is geen aparte hydraulische nota opgemaakt.

Geen enkele verharde oppervlakte wordt meegenomen in de berekening van de infiltratievoorziening. Hieruit volgt dat alles verharding waterdoorlatend moeten zijn, of moet kunnen afstromen in groen. Dit is niet duidelijk op het inplantingsplan. Materialen worden immers niet vermeld

Aangesloten dak verharding: er wordt rekening gehouden met 80m² per lot. De totaal aangesloten verharding is 560 m²

Volgens hemelwaterformulier dient de infiltratievoorziening minimaal een Infiltratievolume van 18 480 L te bedragen en een minimale infiltratieoppervlakte van 44.8 m² te bedragen.

Volgens hemelwaterformulier voorziet men een voorziening met een volume van 20 000L en een infiltratieoppervlakte van 50 m². Dit zou dus voldoen. Deze gegevens stemmen niet overeen met de gegevens op de plannen zijnde

- *Infiltratieoppervlakte 64.60 m² (bodem = 40.20 m² - glooiend deel = 24.40)*
- *Infiltratievolume: 15 720 l (bodem met 0.30 m waterstand = 12.06m², glooiend deel 3.60m³)*

De gegevens op de plannen zijn meer dan hemelwaterformulier vermeld en zou dus moeten voldoen. Het is echter niet duidelijk hoe dit berekend is, gezien de ontbrekende afmetingen op de plannen.

Bijkomend verwijzen we naar de opmerkingen in de verklaring die men ondertekent inzake te vermelden gegevens op plan

“3° de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop”

Op basis van deze gegevens voldoet de voorziening aan de voorwaarden van de GSVH 2023. Het is niet duidelijk of de voorziening voldoet aan hemelwaterneutraal indien dit door de Stad Gent gevraagd wordt. Dit kan enkel aangetoond worden dmv sirio-berekening. Deze ontbreekt in dossier

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- *Elk nieuw lot dient afzonderlijk te worden aangesloten inzake DWA-aansluiting op de openbare riolering. Tenzij dit niet mogelijk is door de aanwezige bomen in de straat, dient een andere oplossing voorgesteld te worden in overleg met groendienst en wegendienst.*
- *Lot 9 – bestaande woning – die uit de aanvraag wordt gesloten: mogelijks is ook hier een nieuw rioolaansluiting noodzakelijk in functie van de nieuwe loten. Dit moet onderzocht en aangetoond worden*
- *Volgens de gegevens op plan voldoet de infiltratievoorziening aan de GSVH. Het is echter onmogelijk een degelijk controle berekening uit te voeren gezien het ontbreken van elke afmeting van de infiltratievoorziening.*
- *De voorziene infiltratievoorziening voldoet aan GSVH 2023. Indien de ontwikkeling dient te voldoen aan hemelwaterneutraal zal dit nog moeten aangetoond worden door de aanvrager*
- *Voor het voorzien van de DWA-aansluitingen zal een technisch dossier moeten worden opgemaakt.*
- *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 eventueel aangepast hydraulische nota.*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

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)*

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

- *As-built plannen*
- *PV van voorlopige oplevering*

PROXIMUS

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 30 januari 2026:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze infrastructuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.

TELENET

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 23 januari 2026 onder ref. 25224133:

Advies Wyre: Aansluitbaar met clausule

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

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

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 januari 2026 onder ref. 50000120504:

Fluvius heeft een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het project. Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Het advies bevat een offerte hiervoor.

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 februari 2026 onder ref. 004356-002/JD/2026:

Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevelopening kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag. Bijkomend dient elke woonentiteit bereikbaar te zijn voor de ladderwagen van de brandweer.

Besluit:

Ongunstig met bijzonder aandachtspunt: de afstand van de rand van de weg tot de gebouwen dienen tussen de 4 en de 10 m te liggen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in 'woongebied' (artikel 7) met aanduiding van 'groenpool Parkbos' (artikel) 1 als overdruk.

Artikel 1 luidt als volgt:

"Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer. In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden worden bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten toegelaten.

...

*Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, **rekening houdend met de eigenheid en de identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving. ...***

Artikel 7 van het GRUP luidt als volgt:

*“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, **voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden. ...**”*

In het besluit van de Vlaamse regering van 9 juli 2010 houdende de definitieve vaststelling van het GRUP wordt daaromtrent het volgende overwogen:

“... Overwegende dat

- *in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Gent en ten dele ook in het gewestelijk RUP groenpool Parkbos, stedelijke woongebieden en randstedelijke woongebieden worden bestemd met het oog op het voeren van een aanbodbeleid voor wonen in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;*
- *dat in het voorbereidende proces van visievorming is uitgegaan van een gedifferentieerd pakket van maatregelen en acties, waarvoor initiatieven en maatregelen van diverse overheden en instanties en van partikulieren noodzakelijk zijn;*
- *dat doelstellingen geformuleerd zijn voor het verlagen van de leegstand, het stimuleren van wonen boven winkels, de reconversie van bestaande gebouwen en sites en het versneld benutten van bestaand juridisch aanbod;*
- *dat dergelijke maatregelen best gekaderd worden in een lokaal gestuurd woonbeleid en stadsvernieuwingsbeleid;*
- *dat in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet wordt op het verhogen van het juridisch aanbod door een herbestemming van gebieden geschikt voor wonen;*
- *dat het gaat om nieuwe gebieden in de stedelijke agglomeratie en in randstedelijke woonkernen die reeds een goede ontsluiting met openbaar vervoer kennen;*
- *dat in bestaande woongebieden met potenties voor een hogere woondichtheid gerichte herbestemming worden doorgevoerd van bestaande bijzondere plannen van aanleg;*
- *dat hiertoe de afweging met andere functies en met name de landbouw gebeurd is;*
- ***dat anderzijds geen bijkomend woonaanbod wordt voorzien door het wijzigen van bestemming van individuele kavels in of aansluitend bij linten of kleine woongroepen;***
- *dat in het voorliggende GRUP groenpool Parkbos voornamelijk mogelijkheden geboden worden om bestaande woningen te bestendigen, hetzij woningen gelegen in bestaande woongebieden en verkavelingen, hetzij zonevreemde woningen, dat in het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent voldoende aanbod is gecreëerd om de taakstelling voor wonen in te vullen; ...”*

Het perceel uit de aanvraag lag volgens het vroegere gewestplan deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied, waarbij de bestaande woning in agrarisch gebied was gelegen. In de loop der jaren werd de planningscontext verfijnd door het gemeentelijk structuurplan van 2003, de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent in 2005 en uiteindelijk het gewestelijk RUP Parkbos in 2010. Daarbij werd de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' en een beperkt deel agrarisch gebied omgevormd tot woongebied. Deze herbestemming had duidelijk tot doel de bestaande woning te bevestigen binnen een aangepaste planningscontext, en niet om bijkomende verdichting te stimuleren.

De specifieke ligging van het perceel, binnen een woonlint dat wordt omgeven door bosgebied en landbouwgebied, maakt dat deze locatie niet geschikt is voor een sterke verdichting. Het gaat om een bestaand woonlint dat door het RUP wordt bevestigd, maar waarvoor geen expliciete verdichtingsdoelstelling werd geformuleerd. De aanvraag voorziet evenwel in het creëren van een tweede bouwzone op het perceel, wat volledig vreemd is aan de bestaande ruimtelijke structuur van deze omgeving. Ook het voorgestelde bebouwingstype, met smalle rijwoningen, sluit niet aan bij het heersende bebouwingsbeeld, dat hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.

Het betrokken perceel heeft een oppervlakte van circa 6.407 m² en behoort tot de grotere percelen in deze omgeving. De rechter aanpalende percelen vormen uitzonderingen met relatief kleine oppervlaktes, terwijl de linker aanpalende percelen en de percelen aan de overzijde van de straat meer gangbaar zijn binnen dit woonlint en aanzienlijk groter zijn. Dat het perceel uit de aanvraag groter is dan de meeste andere percelen in de omgeving, kan op zich geen verantwoording vormen voor een verkaveling in zeer kleine loten van ongeveer 160 m² tot 230 m². Een eventuele verdichting dient afgestemd te zijn op de schaal, het karakter en de ruimtelijke draagkracht van deze specifieke omgeving, wat hier niet het geval is.

Daarnaast heeft de aanvraag een aanzienlijke impact op de bestaande groene en landschappelijke structuren van het perceel. Op het terrein bevinden zich verschillende waardevolle hoogstammige bomen, waaronder een oprijlaan met een dubbele leilindehaag, een treurwilg en een dreef met een groenmassief van onder meer esdoorn, haagbeuk, linde, beuk en eik. De voorgestelde verkaveling houdt onvoldoende rekening met deze bosrijke context en met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Het rooien van deze bomen en de sterke toename van bebouwing en verharding leiden tot een aanzienlijke vermindering van het groene karakter van het perceel.

Deze aanpak is niet verenigbaar met de voorschriften van het RUP, die expliciet stellen dat wonen slechts is toegelaten voor zover het draagvlak van de bosrijke omgeving niet wordt overschreden en dat nieuwe gebouwen moeten bijdragen aan de identiteit en de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Waardevolle hoogstammige bomen op private terreinen maken onmiskenbaar deel uit van die identiteit en landschappelijke kwaliteit. Het opsplitsen van het perceel in zeven loten voor bijkomende woningen, met een sterke toename van bebouwing en verharding en een duidelijke afname van het groen aandeel, kan niet in overeenstemming worden gebracht met het doel van bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling zoals vooropgesteld in artikel 1 van het RUP.

De voorschriften van een definitief vastgesteld GRUP hebben verordenende kracht. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen

kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013). De hierboven vermelde afwijking is in strijd met de visie en dus de 'algemene strekking' van het GRUP en betreft bijgevolg geen 'beperkte afwijking'. Er kan dus m.a.w. geen toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO gemaakt worden, zodat er een legaliteitsbelemmering is.

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het gewestelijk RUP Parkbos-.

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 volgend punt:

Artikel 2.2 – aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken

Gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.

Om projecten bereikbaar te maken voor verkeer, laden en lossen, verhuisbewegingen, afvalophaling en brandweer, moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand van het openbaar domein. Het artikel bepaalt dat de wijzigingen 'tot een minimum beperkt' moeten blijven en niet dat het openbaar domein 'identiek hetzelfde moet blijven'. Dit betekent dat aanpassingen aan het openbaar domein mogelijk zijn, maar de initiatiefnemer moet in eerste instantie oplossingen zoeken op het eigen terrein.

Verschillende opritten naar toekomstige parkeerplaatsen worden in de nabijheid van bomen op het openbaar domein ingericht. Dit geeft een te groot risico op schade aan deze bomen. Bijkomend loopt langs de Hemelrijkstraat een fietspad. De verschillende opritten ter hoogte van het fietspad verhogen de onveiligheid voor de fietser. Tenslotte werd door Brandweerzone Centrum op 12 februari 2026 een ongunstig advies afgeleverd (ref. 004356-002/JD/2026). Hierin

wordt gesteld dat elke woonentiteit bereikbaar moet zijn voor de ladderwagen van de brandweer en dat voertuigen van de brandweer minstens op één punt een gevelopening moeten kunnen bereiken die toegang geeft tot iedere bouwlaag. De voorliggende verkaveling biedt hiervoor onvoldoende garanties. Het risico op een brandweg, parallel aan de Hemelrijkstraat, is te groot.

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 gemeente Nazareth-De Pinte en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met één vrijstaande eengezinswoning.

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.

De op te richten woningen moeten bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

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.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarec minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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 projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ter hoogte van het perceel en langs de openbare weg staan waardevolle hoogstammige bomen. Het perceel ligt binnen het RUP Parkbos.

Aan de noordzijde bevindt zich een oprijlaan met een dubbele leilindehaag en een hoogstammige boom met een stamdiameter van ongeveer 100 cm, vermoedelijk een treurwilg met een kroondiameter van circa 20 m. Aan de zuidzijde ligt een dreef met een waardevol groenmassief. Dit bestaat links uit esdoorn, haagbeuk en linde, en rechts uit beuk en eik.

Op de ingediende plannen ontbreekt de kroonprojectie van de hoogstammige bomen. Daardoor kan de impact van de voorziene bouwzones niet correct worden beoordeeld. De aanvrager vraagt de kapping van de dubbele leilindehaag aan de noordzijde, met als motivatie dat deze bomen geknot zijn. Op het bomenplan staat ook de kapping van een bijkomende boom aangeduid, vermoedelijk de treurwilg met een diameter van 100 cm. Bovendien liggen er bouwzones binnen de kroonprojectie van deze boom. Rekening houdend met de hoge ecologische waarde en de aanwezigheid van bouwzones binnen de kroonprojectie wordt een ongunstig advies gegeven voor de kapping van de treurwilg.

Daarnaast vraagt de aanvrager de kapping van het linkse deel van het zuidelijk gelegen groenmassief met haagbeuk en esdoorn. Als motivatie geeft men aan dat de bomen dicht op elkaar staan, dat er klimop aanwezig is en dat esdoorn snel groeit. Als compensatie wordt

nieuwe aanplant met streekeigen groen voorzien op lot 9, waar de bestaande woning zich bevindt. Aan de rechterzijde van het perceel blijven drie bomen behouden, namelijk twee beuken en één eik, maar deze staan in de zone waar parkeerplaatsen zijn gepland. De aanleg van parkeerzones op deze locatie zal leiden tot wortelschade en bodemverdichting, wat de gezondheid van de bomen aantast. Om die reden wordt een ongunstig advies gegeven voor de voorziene parkeerzones.

Ook de kapping van het zuidelijke groenmassief met haagbeuk en esdoorn wordt ongunstig beoordeeld, gezien de ecologische waarde van het geheel en de voorgestelde compensatie die te dicht bij de bestaande woning is gepland.

Om de impact van de werken correct te kunnen inschatten, wordt aanbevolen een boom-effectenanalyse (BEA) te laten opstellen door een erkend boomdeskundige (ETW).

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

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden. De riolering zal op termijn aangesloten worden op een RWZI.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets niet doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 januari 2026 tot en met 27 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Een omwonende geeft aan dat het perceel momenteel bos is en dat dit ook bos moet blijven. Daarnaast merkt de bezwaarmaker op dat het perceel binnen het RUP Parkbos ligt.

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

De bezwaarmaker stelt dat het perceel momenteel bos is en dat dit ook bos moet blijven. Daarnaast wordt aangehaald dat het perceel gelegen is binnen het RUP Parkbos.

Het is correct dat het perceel gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent – deelproject 6C Parkbos en dat er een overdruk geldt van groenpool Parkbos. Volgens dit RUP is de locatie evenwel bestemd als woongebied (artikel 7), met bijkomende voorwaarden vanuit de groenpool-overdruk. De bestemming sluit wonen op deze locatie dus niet principieel uit.

Het perceel kan evenwel niet als bos in juridische zin worden beschouwd. Er is geen aanduiding als bos volgens het bosdecreet en het perceel is niet als bos bestemd in een planologische context. De stelling dat het perceel “bos is en bos moet blijven” kan daarom niet worden gevolgd. Wel wordt vastgesteld dat het perceel een sterk groen karakter heeft, met de aanwezigheid van waardevolle hoogstammige bomen en groenstructuren die deel uitmaken van de ruimere Parkbosomgeving. Vanuit de groenpool-overdruk wordt net een bijzonder zorgvuldige omgang met dit groen verwacht, waarbij nieuwe ontwikkelingen landschappelijk en ecologisch moeten worden ingepast en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet mogen overschrijden.

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat de voorgestelde verkaveling, door de schaal van de bebouwing, de gesloten bouwtypologie, de omvangrijke verharding en de voorziene kapping van waardevolle bomen, onvoldoende rekening houdt met dit groene karakter en de doelstellingen van de groenpool Parkbos. In die zin wordt de bezorgdheid van de bezwaarmaker over het verlies aan groen en de aantasting van de Parkbosomgeving inhoudelijk gevolgd.

Het bezwaar wordt daarom gedeeltelijk gegrond verklaard: niet omdat wonen op deze locatie principieel uitgesloten is, maar omdat de voorliggende aanvraag onvoldoende respect toont voor het landschappelijk en ecologisch karakter dat het RUP Parkbos net beoogt te beschermen en te versterken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft als doel het verkavelen van de ruime voortuin van een bestaande vrijstaande woning langs de Hemelrijkstraat, met de creatie van zeven loten voor gesloten eengezinswoningen. De bestaande woning wordt uitgesloten uit de verkaveling. De voortuin, die vandaag een open en groen karakter heeft, wordt grotendeels ingenomen door bebouwing, verharding en parkeerplaatsen.

Het project voldoet niet aan de minimale vereisten inzake brandveiligheid conform het advies van de Brandweerzone Centrum. Om die reden komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

De aanvraag is tevens niet verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening, omwille van onderstaande redenen.

Onvoldoende ruimtelijke inpassing en strijdigheid met de omgeving

De Hemelrijkstraat wordt gekenmerkt door een open en groen straatbeeld met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en achterliggende landbouwgronden. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het Parkbos. In deze context is de voorgestelde ontwikkeling, bestaande uit een aaneengesloten rij van gesloten woningen in de voortuinstrook, ruimtelijk vreemd aan de omgeving.

Hoewel een zekere verdichting in woongebied mogelijk is, moet deze zorgvuldig worden afgewogen en afgestemd op de draagkracht en het karakter van de omgeving. De voorgestelde bouwtypologie en densiteit sluiten hier niet op aan en leiden tot een schaalbreuk met het bestaande bebouwingsbeeld.

Aantasting van het groen karakter en strijdigheid met de groenpool Parkbos

Het perceel is gelegen binnen het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent – deelproject 6C Parkbos en maakt deel uit van de groenpool Parkbos. Deze overdruk vraagt een bijzonder zorgvuldige omgang met het aanwezige groen en een ontwikkeling die het landschappelijk en ecologisch karakter van de omgeving respecteert.

De aanvraag voorziet in het rooien van verschillende waardevolle hoogstammige bomen en het grotendeels verharderen van de voortuin. Uit de natuurtoets blijkt bovendien dat de impact op het bestaande groen onvoldoende in beeld is gebracht, onder meer door het ontbreken van kroonprojecties op de plannen. De voorziene bouwzones en parkeerplaatsen liggen deels binnen de invloedssfeer van waardevolle bomen, wat leidt tot onaanvaardbare risico's op wortelschade en bodemverdichting.

De voorgestelde ontwikkeling houdt onvoldoende rekening met het bosrijke karakter van de omgeving en met de doelstellingen van de groenpool Parkbos. Door het opsplitsen van het perceel in zeven loten en de sterke toename van bebouwing en verharding vermindert het aandeel groen aanzienlijk, terwijl net het behoud en de versterking van dat groen een kernambitie van het RUP is. De aanvraag staat dan ook haaks op de voorschriften die stellen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit en identiteit van de omgeving.

Overmatige verharding en onevenwichtige parkeeroplossing

Voor zeven woningen worden veertien parkeerplaatsen voorzien, gegroepeerd in een parkeercluster in de voortuin. Dit aantal is hoog in verhouding tot het aantal woningen en gaat gepaard met een aanzienlijk ruimtebeslag en bijkomende verharding op een landschappelijk gevoelige locatie.

Daarnaast worden drie afzonderlijke opritten aangelegd naar deze parkeerzone. Dit leidt tot een versnippering van het openbaar domein en heeft een negatieve impact op de fietsveiligheid en de aanwezige bomen langs de straat. Deze inrichting is niet in overeenstemming met het principe uit het Algemeen Bouwreglement dat aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum moeten worden beperkt en dat oplossingen in eerste instantie op het eigen terrein moeten worden gezocht (zie 4.3 Verordeningen).

Onvoldoende aandacht voor bereikbaarheid en brandveiligheid

De voorgestelde inplanting houdt onvoldoende rekening met de bereikbaarheid van de bestaande achterliggende woning, die vandaag ontsloten wordt via een oprit langs de dreef en een onderdoorgang onder de woning. In de nieuwe configuratie wordt deze bereikbaarheid gewijzigd en verschoven naar een nieuwe oprit aan de rechterzijde, wat bijkomende verharding in de tuin vereist en een bijkomende impact heeft op het aanwezige groen.

Bovendien werd door Brandweerzone Centrum op 12 februari 2026 een ongunstig advies afgeleverd (ref. 004356-002/JD/2026). Hierin wordt gesteld dat elke woonentiteit bereikbaar moet zijn voor de ladderwagen van de brandweer en dat voertuigen van de brandweer minstens op één punt een gevelopening moeten kunnen bereiken die toegang geeft tot iedere bouwlaag. De voorliggende verkaveling biedt hiervoor onvoldoende garanties. Het risico op een brandweg, parallel aan de Hemelrijkstraat, is te groot.

Onzorgvuldige en onvolledige verkavelingsvoorschriften

Tot slot bevat het verkavelingsplan en de bijhorende voorschriften meerdere onduidelijkheden en tekortkomingen. Zo is lot 8 aangeduid als gemeenschappelijke buitenruimte, maar ontbreken hiervoor specifieke voorschriften. Tegelijk worden er wel voorschriften opgenomen voor een voortuinstrook, terwijl deze zonering niet duidelijk is aangeduid op het verkavelingsplan. Dit zorgt voor onzekerheid en bemoeilijkt een correcte beoordeling van toekomstige aanvragen.

Conclusie

Gelet op de gebrekkige ruimtelijke inpassing en de strijdigheid met het bestaande bebouwings- en landschapskarakter, de aantasting van waardevol groen binnen de groenpool Parkbos, de overmatige verharding en de onaangepaste parkeer- en ontsluitingsstructuur, de onvoldoende garanties inzake bereikbaarheid en brandveiligheid, en de onvolledige en onduidelijke verkavelingsvoorschriften, wordt geconcludeerd dat de aanvraag niet verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag wordt daarom ongunstig geadviseerd.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is strijdig met het gewestelijk RUP Parkbos, is niet in overeenstemming met artikel 2.2 van het algemeen bouwreglement, leidt tot een ongunstige natuurtoets en is niet verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening. Bijkomend voldoet het project niet aan de minimale vereisten inzake brandveiligheid.

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 afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 2 halfopen en 5 gesloten eengezinswoningen aan Ann De Wilde en Dominique De Wilde gelegen te Hemelrijkstraat 105, 9051 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 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. 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 delingslijst.

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 beroepsdienaar per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de

dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03508 - OMV_2025142862 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen en verkavelen van een perceel bestemd voor 2 halfopen en 5 gesloten eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Hemelrijkstraat, 9051 Gent - Weigerling

