



2026_CBS_06064 OMV_2026046189 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 4 kavels voor open eengezinswoningen en het vellen van bomen - met openbaar onderzoek - Gaverlandstraat, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Sofie Bracke, 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?

GREEN-CORNER NV met als contactadres Bellevue 5/0301, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026046189) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 april 2026.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een perceel in 4 kavels voor open eengezinswoningen en het vellen van bomen
- Adres: Gaverlandstraat 49 en 53, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 1417W3, 1417G2 en 1417V3

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

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 juni 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op twee percelen (nrs. 49 en 53) gelegen aan de Gaverlandstraat in de nabijheid van het centrum van Baarle. De percelen bevinden zich in een omgeving die wordt gekenmerkt door ruime villapercelen met een uitgesproken residentieel en groen karakter. De straat zelf is een gewestweg. De percelen aan de oostzijde van de straat grenzen aan de Leie. Beide percelen zijn op vandaag bebouwd met een vrijstaande woning. De woning nr. 49 bevindt zich op ca. 80 m van de voorliggende straat, de woning nr. 53 staat nog verder van de rooilijn op ca. 130 m. Het perceel nr. 53 is heel smal aan de straatzijde. Het terrein helt licht af in de richting van de achterliggende Leie. Op het perceel zijn verschillende bomen aanwezig, hoofdzakelijk naaldbomen.

Recent werd een verkavelingsvergunning vergund voor het afsplitsen van een lot voor open bebouwing aan de straatzijde. Deze verkaveling had enkel betrekking op perceel nr. 49. Aan deze verkaveling werd verzaakt.

Met deze aanvraag worden de twee percelen samengenomen en wordt het terrein verkaveld in vier bouwkavels voor eengezinswoningen, gecombineerd met het vellen van een aantal bomen. Er worden twee loten voorzien voor gekoppelde bebouwing en twee loten voor open bebouwing.

De loten voor gekoppelde woningen (loten 1 en 2, respectievelijk 1047 m² en 945 m² groot) worden ingeplant aan de straat, de woningen worden gekoppeld achter elkaar. De bebouwing houdt 8 m afstand van de rooilijn, meer dan 10 m afstand van de linker perceelsgrens en ook ongeveer 10 m van de rechter perceelsgrens. Beide bouwloten hebben een bouwzone van 12 m breed en 18 m diep, de footprint van de bebouwing wordt beperkt tot 150 m². Er kan 2 bouwlagen hoog gebouwd worden met een plat of hellend dak.

Lot 3 (2719 m²) is een lot voor open bebouwing en bevat de bestaande woning nr. 49. Hier wordt de bouwzone een stuk ruimer ingetekend dat de bestaande footprint van de woning. De bouwzone heeft een breedte van 25 m en een diepte van 20 m. De bestaande woning blijft voorlopig behouden.

Ook lot 4 (3643 m²) is een lot voor open bebouwing en bevindt zich op de plaats van woning nr. 53, die wordt gesloopt. Ook hier wordt een ruime bouwzone ingetekend van 28,3 m breed en 20 m diep. Deze bouwzone houdt 8 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen en houdt nog 40 m afstand van de Leie. Op dit bouwlot kan een woning met een footprint van 325 m² groot gebouwd worden.

Er worden geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan in de tuinen en moeten alle functies binnen het hoofdvolume worden ondergebracht. De ontsluiting van de vier kavels gebeurt via twee gezamenlijke opritten die aansluiten op de bestaande inritten van de huidige woningen, zodat geen nieuwe wegenis moet worden aangelegd.

De te rooien bomen zijn voornamelijk naaldbomen, die als minder waardevol worden beschouwd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Op 06/06/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een open eengezinswoning en het rooien van bomen. (2024 DR 550/00/V)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 6 mei 2026 onder ref. AV/411/2025/00715:
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.
Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.
- **Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 10 juni 2026 onder ref. omv-2026046189 - Behandeling in eerste aanleg-001:
De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Gaverlandstraat 49 in Gent (44017D1417/00W003, 44017D1417/00V003, 44017D1417/00G002) een voorwaardelijk gunstig advies.
De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn
 - * *Aanplantingen thv perceelsgrens: er dient conform artikel 89 van Algemeen Scheepvaartreglement een afstand van 2m tot aan de grens van het openbaar domein bouwvrij te worden gehouden ('De eigenaars van gronden, langs andere waterwegen of hun aanhorigheden gelegen, mogen niet bouwen of planten vooraleer zij de grens van het openbaar domein ten overstaan van beide partijen hebben doen vaststellen. Zij moeten de voorgeschreven rooilijnen volgen zoals door de bevoegde instantie bepaald. Zonder bijzondere toelating, mag het planten enkel geschieden op:*
 - * *2 meter van de grens van het openbaar domein voor hoogstammige bomen,*
 - * *Op een halve meter voor andere bomen en levende hagen en regelmatig snoeien zodat de begroeiing niet over de perceelsgrens komt*
 - * *In geen geval mag er beplanting aangebracht worden op domein in beheer bij De Vlaamse Waterweg nv*
 - * *Melding startdatum: De bouwheer dient minstens 1 week voor de start van de werken de startdatum te melden aan het district (ARW.district1@vlaamsewaterweg.be).*
 - * *Bouwputten waar ze bronbemaling gaan voorzien. Dit is vergunningsplichtig als er in de waterweg wordt geloosd. Vergunning aanvragen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning op lot niveau via (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>). Bemalingsnota toevoegen waarin staat dat er alternatieven zijn bekeken (vb retourbemaling, hergebruik,...) en waarom die niet mogelijk zijn en lozen het enige alternatief is. De waterkwaliteit moet voldoen aan de lozingsvoorwaarden van VLAREM.*

De aanvraag betreft een de aanvraag tot verkavelingsvergunning en aanvraag tot vellen van bomen.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Toeristische Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	Nvt
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Het projectgebied is gelegen vlak langs de Leie, er is enige interferentie m.b.t het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse waterweg. Er zijn daarom enkele voorwaarden hierboven opgenomen in het advies. Er wordt hier nogmaals naar verwezen, de aanvrager dient aan deze voorwaarden te voldoen.

2. Watertoetsadvies

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. Er zijn in de aanvraag geen handelingen de GSV-hemelwater van toepassing is. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

- **Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus** afgeleverd op 9 juni 2026 onder ref. JMS 682443:

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.*

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

** Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*

** 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 mailbox van de subarea*

** Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

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. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

- **Voorwaardelijk gunstig advies van Farys** afgeleverd op 5 juni 2026 onder ref. VK-24-337 – 2de advies:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 4 kavels voor open eengezinswoningen en het vellen van bomen.

Het nieuwe lot 1 van deze verkaveling kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

De loten 2, 3 en 4 kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet via de voorziene zone met erfdienstbaarheid van doorgang.

Aangezien de site als private woonerf met private wegenis en met vrije toegang van niet-bewoners aanschouwd wordt zijn de voorwaarden van een wooncomplex met openbaar karakter van toepassing.

Het drinkwaterdistributienetwerk wordt door Farys tot aan de woongelegenheden aangelegd.

De aanvrager richt een schriftelijke aanvraag aan Farys voor enerzijds de opmaak van een ontwerpplan van het waterdistributienetwerk in het wooncomplex en in het bestaand openbaar domein en anderzijds voor de opmaak van een bijhorende raming/offerte via het webformulier <http://www.farys.be/drinkwateraftakking-wooncomplex>.

Vooraleer Farys de leiding zal aanleggen, dient een kosteloze eeuwigdurende erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheden dienen te worden gevestigd bij notariële akte.

Vooraleer deze akte kan worden verleden, dient de ligging van de strook grond te belasten met voormelde erfdienstbaarheden en de breedte ervan in onderling overleg tussen de aanvrager en Farys te worden vastgesteld en vervolgens te worden aangeduid op een erfdienstbaarheidsplan 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) 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, inclus 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.

De aanvrager richt voor de realisatie van de aftakking en de watermeters een schriftelijke aanvraag aan Farys via de website <http://www.farys.be/nieuwe-drinkwateraftakking>

Riolering

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN ONTWIKKELING MET PRIVAAT GEMEENSCHAPPELIJK GEBIED

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor opsplitsing van huis nr 49 en huisnr 53 naar 4 loten, met behoud van woning nr 49.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Noot: ter hoogte van de betreffende percelen ligt een gescheiden stelsel

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:*

- *In principe is herbruik van bestaande aansluiting van toepassing*
- *Zowel lot 49 als lot 53 zouden moeten voorzien zijn van bestaande aansluitingen*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

*Gezien perceel gelegen is in collectief te optimaliseren buitengebied. Alle DWA dient via een septische put (*DWA = DroogWeerAfvoer = vuil water, incl. toiletafvoer) afgevoerd te worden. Min volume 3000l, tot 10 IE: 600l/IE, vanaf 11 IE: 450l/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 2 openbebouwing

Er worden 2 opritten voorzien nl één voor lot 1 en lot 2, en één voor lot 3 en lot 4

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan verkavelingsplan – grondplan

Er worden 2 opritten voorzien nl één voor lot 1 en lot 2, en één voor lot 3 en lot 4

Aangeraden wordt om voor alle loten zelfde toegang te voorzien met gemeenschappelijke sleuf voor alle nutsleidingen en een volwaardig DWA-stelsel voor alle loten zodat ook lot 3 en lot 4 gravitair kunnen aansluiten op de openbare riolering in de straat.

Een volwaardig ontwerp van aanleg riolering en private gemeenschappelijke infiltratievoorziening ontbreekt in dossier. Er zal per lot moeten voorzien worden in een private infiltratievoorziening die voldoet aan T100. Dit zal bij de bouwaanvragen moeten toegevoegd worden;

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

- 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

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.

Infiltratie:

Er is geen rapport infiltratiemetingen toegevoegd aan het dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Er zijn geen bronmaatregelen opgenomen in dossier

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- *Om alle loten op een degelijk manier te kunnen aansluiten wordt best aan gemeenschappelijk DWA-stelsel ontworpen*
- *De aanvrager dient te voorzien in de aanleg van gescheiden stelsel voor alle loten via een technisch dossier. Dit stelsel kan niet via Farys worden uitgevoerd.*
- *Alternatief : er wordt gebruikt gemaakt van de bestaande aansluitingen op volgende wijze: Voor lot 1 en lot 2 kan bestaande aansluiting van nr 49 gebruikt worden*
- *Voor lot 3 en lot 4 kan bestaande aansluiting van nr 53 herbuikt worden*
- *Indien voor de alternatieve aansluiting wordt gekozen is geen aanvraag bij Farys noodzakelijk.*
- *Per 2 loten zal dan een gemeenschappelijke leiding met erfdienstbaarheid moeten voorzien worden.*
- *Per lot is te voorzien in een dubbele aansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlakte water.*

- *Indien gewerkt wordt met een 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 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*

- **Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 23 april 2026 onder ref. 25236820:

Advies Wyre: Aansluitbaar

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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.

Opgelet! Wanneer de afstand tot aan ons aansluitpunt >80m bedraagt dient u contact op te nemen met de door u gekozen provider.

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.

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

- **Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 28 april 2026 onder ref. 5000127699:

Als bijlage op het Omgevingsloket kan u de offerte terugvinden.

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.

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, met uitzondering van **Artikel 3.2 (beperken van verhardingen)**: dit artikel stelt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De voorschriften van de verkaveling leggen weinig beperkingen met betrekking tot het aandeel verhardingen. In de voortuinstrook moet het aandeel verharding beperkt worden tot het strikt noodzakelijk, dit is een oprit met een maximale breedte van 3 m en een pad naar de woning. In de achtertuin moet het aandeel verharding beperkt worden tot 80 m². Deze oppervlakte is voldoende ruim voor de aanleg van een terras en/of zwembad.

Ook het stedenbouwkundig voorschrift dat 'de bestaande verharding op lot 3 behouden kunnen blijven' is geen wenselijk voorschrift. Deze verhardingen kunnen wel behouden blijven, maar indien deze woning wordt verbouwd of herbouwd, dient deze verharding evenwel grondig gereduceerd te worden.

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 gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.
Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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.

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 Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig 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

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Verspreid over de projectzone staan hoogstammige bomen, die grotendeels kunnen behouden blijven. De aanvraag betreft de kapping van 16 naaldbomen, met als motivatie de bouwzones en het feit dat deze als minder waardevol dienen beschouwd te worden. Het rooien van deze bomen wordt evenwel niet toegestaan binnen deze aanvraag tot verkavelingsvergunning. Het rooien kan pas bij een latere omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen ten gronde beoordeeld worden. Mogelijks kunnen dan nog enkele bomen behouden blijven. Het rooien van de bomen wordt uit de vergunning gesloten.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 april 2026 tot en met 28 mei 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Waarde van bomen en biodiversiteit

Bezwaarmakers stellen dat het vellen van circa 16 volwassen bomen een aanzienlijke aantasting betekent van de aanwezige natuur. Deze bomen (naar schatting 60 tot meer dan 100 jaar oud) vertegenwoordigen volgens hen een belangrijke ecologische waarde en maken deel uit van een functionerend ecosysteem met onder meer broed- en schuilplaatsen voor diverse diersoorten.

Daarnaast wordt aangevoerd dat de aanvraag de waarde en omvang van de aanwezige bomen en andere groenstructuren (zoals houtkanten en struiken) onderschat of onvolledig weergeeft.

2. Impact op klimaat en waterhuishouding

Volgens de bezwaren staat de geplande ontbossing en bijkomende verharding haaks op de klimaatdoelstellingen. De bestaande bomen dragen bij aan CO₂-opslag, luchtzuivering en buffering van hitte.

Verder wordt gewezen op mogelijke negatieve effecten op de waterhuishouding, waarbij het verdwijnen van wortelstructuren en de toename van verharding zouden kunnen leiden tot een verhoogd risico op wateroverlast in de omgeving.

3. Draagkracht en ruimtelijke inpassing

Het project voorziet een verdere opdeling van het perceel (tot vier bouwlotten), wat volgens de bezwaarmakers niet in overeenstemming is met het bestaande karakter van de omgeving. De bebouwingsdichtheid wordt als te hoog beschouwd en niet in verhouding met de omliggende ruime villapercelen.

Er wordt ook gewezen op het verschil met de eerdere verkaveling waarbij slechts twee loten voorzien waren. De huidige aanvraag zou hierdoor niet aansluiten bij de bestaande ruimtelijke context.

4. Landschappelijke en visuele impact

De percelen worden omschreven als een groene ruimte met een parkkarakter die bijdraagt aan de kwaliteit van het straatbeeld en de omgeving.

Het verwijderen van het groen en de bijkomende bebouwing zouden volgens de bezwaren leiden tot een aantasting van het open karakter en een negatieve invloed op de zichten, onder meer in relatie tot de Leie en de omliggende tuinen.

5. Effecten op woonkwaliteit

De ontwikkeling zou volgens de bezwaarmakers gepaard gaan met een vermindering van de woonkwaliteit, onder meer door:

- toename van inkijk en verlies aan privacy
- verlies van openheid en lichtinval
- verstoring van het evenwicht tussen de percelen

In het bijzonder wordt het bijkomende achterliggende bouwlot als hinderlijk ervaren, gezien de omvang en de ligging nabij de perceelsgrenzen.

6. Verharding en watergevoeligheid

Er wordt aangehaald dat het terrein reeds gedeeltelijk verhard is en dat bijkomende bebouwing en infrastructuur zullen leiden tot een verdere toename van de verhardingsgraad.

Dit wordt als problematisch beschouwd in functie van infiltratie en afwatering, zeker gezien de nabijheid van de Leie en mogelijke overstromingsgevoeligheid.

7. Juridische en procedurele aandachtspunten

De bezwaarmakers wijzen op mogelijke strijdigheid met principes zoals de goede ruimtelijke ordening en het standstill-beginsel (achteruitgang van milieukwaliteit).

Daarnaast worden vragen gesteld bij:

- de volledigheid en correctheid van het ingediende dossier
- de wijze van bekendmaking van de aanvraag (aanplakking)

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

1. Waarde van bomen en biodiversiteit

Dit aspect van het bezwaar wordt gevold.

Verspreid over de projectzone staan hoogstammige bomen, die grotendeels kunnen behouden blijven. Binnen deze verkavelingsaanvraag worden het rooien 16 naaldbomen mee opgenomen, met als motivatie de bouwzones en het feit dat deze als minder waardevol dienen beschouwd te worden. Het rooien van deze bomen wordt evenwel niet toegestaan binnen deze aanvraag tot verkavelingsvergunning. Het rooien kan pas bij een latere omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen ten gronde beoordeeld worden. Mogelijks kunnen dan nog enkele bomen behouden blijven.

Bovendien is de motivatie voor het rooien vrij beperkt. Louter stellen dat het naaldbomen zijn en daarom gerooid mogen worden is te beperkt. Ook naaldbomen hebben hun ecologische waarde.

2. Impact op klimaat en waterhuishouding

De mogelijke impact op waterhuishouding en klimaat wordt ondervangen door de geldende regelgeving inzake infiltratie, buffering en beperking van verharding, waaraan het project dient te voldoen.

Het project is een vrij kleinschalige verkaveling, waarbij geoordeeld kan worden dat de bezettingsgraad op de totale oppervlakte van dien aard is, dat ze geen significant negatieve effecten zal hebben op het klimaat noch op de waterhuishouding.

3. Draagkracht en ruimtelijke inpassing

Dit deel van het bezwaar kan deels gevolgd worden.

De aanvraag voorziet in een beperkte opdeling van twee grote percelen. Er worden twee percelen van elk ongeveer 1000 m² gemaakt en nog twee percelen van elk ongeveer 3000 m².

Stellen dat hiermee de draagkracht wordt overschreden is niet correct. We bevinden ons in buitengebied, waar verdichten op zich geen doel is. In buitengebied hanteren we een maximale woondichtheid van 15 woningen per hectare. Met dit project wordt een woondichtheid van nog geen 5 woningen per hectare gerealiseerd, wat aanvaardbaar is.

De huidige aanvraag voorziet dat twee woningen aan de straat achter elkaar worden ingeplant. Hierdoor ontstaan er in totaal vier bouwzones op dit perceel. Dit is niet aanvaardbaar. Wel kan worden overwogen om maximaal drie bouwzones toe te laten. De bestaande woning (lot 3) ligt ongeveer centraal op het lange perceel. Achter deze woning wordt een bijkomend lot (lot 4) voorzien. Op die plaats staat vandaag al een woning. Die kan worden gesloopt en vervangen door één nieuwe woning. In de directe omgeving komen op gelijkaardige diepte ook al woningen voor, zowel links als rechts van het perceel. Het is dus aanvaardbaar om op deze plek een woning te bouwen. Het perceel biedt bovendien voldoende ruimte om een woning te plaatsen met respect voor de afstand tot de perceelsgrenzen.

Aan de straatzijde kan bebouwing ook worden toegestaan, maar enkel als de woningen gericht zijn naar de straat. Het is niet wenselijk om twee woningen achter elkaar te plaatsen. Er is voldoende ruimte om twee woningen naast elkaar te voorzien, met een logische oriëntatie naar de straat. Dit sluit beter aan bij de omgeving.

In het huidige voorstel is de inrichting van de voortuin, zijtuin en achtertuin bij de woningen aan de straat onduidelijk. Het is aangewezen om twee woningen te voorzien die duidelijk naar de straat zijn gericht en beschikken over ruimere en diepere achtertuinen.

Het verkavelingsplan dient dan ook in die zin aangepast te worden.

4. Landschappelijke en visuele impact

Dit deel van het bewaar wordt niet gevolgd. Er blijft voldoende ruimte over voor het behoud van bestaand groen. Het groene karakter van de percelen wordt hier voldoende in stand gehouden, de aanvraag doet geen afbreuk hieraan.

5. Effecten op woonkwaliteit

Er worden geen negatieve effecten verwacht voor de aanpalenden. Er is voldoende ruimte om op alle loten woningen op te richten die voldoende afstand bewaren ten opzichte van de aanpalende percelen. Enkel de bouwzone van lot 4 komt op minder dan 10 m van de linker perceelsgrens. Gezien de ligging van dit bouwlot ter hoogte van de tuin van de linker aanpalende moet meer afstand worden gehouden, namelijk minstens 10 m. Ten opzichte van de rechter perceelsgrens is de afstand voldoende groot, aangezien dit eerder een zijtuinstrook betreft.

De bouwzone van lot 3 moet eveneens worden aangepast. De bestaande woning bevindt zich op vrij korte afstand van de linker perceelsgrens. Maar indien er hier een nieuwe woning wordt opgericht moet deze meer afstand houden van de perceelsgrens.

6. Verharding en watergevoeligheid

Dit deel van het bezwaar kan deels worden gevolgd. Bestaande verhardingen worden maximaal herbruikt. Er worden geen bijkomende opritten aangelegd. Het is evenwel niet aanvaardbaar om voor de woningen aan de straatzijde nog een afzonderlijke oprit toe te laten. Ook de woningen aan de straat moeten via dezelfde oprit ontsloten worden.

De voorschriften van de verkaveling leggen weinig beperkingen met betrekking tot het aandeel verhardingen. In de voortuinstrook moet het aandeel verharding beperkt worden tot het strikt noodzakelijk, dit is een oprit met een maximale breedte van 3 m en een pad naar de woning. In de achtertuin moet het aandeel verharding beperkt worden tot 80 m². Deze oppervlakte is voldoende ruim voor de aanleg van een terras en/of zwembad.

Ook het stedenbouwkundig voorschrift dat 'de bestaande verharding op lot 3 behouden kunnen blijven' is geen wenselijk voorschrift. Deze verhardingen kunnen wel behouden blijven, maar indien deze woning wordt verbouwd of herbouwd, dient deze verharding evenwel grondig gereduceerd te worden.

7. Juridische en procedurele aandachtspunten

Dit bezwaar wordt gevolgd. Op zich is het dossier wel voldoende volledig om de beoordeling ten gronde te maken. Ook het openbaar onderzoek is correct uitgehangen.

Het klopt evenwel dat de aanvraag inhoudelijk niet volledig kan gevolgd worden, de aanvraag getuigt niet van een goede ruimtelijk ordening. Het rooien van de bomen kan niet binnen deze aanvraag worden toegestaan. Lot 2 is niet kwalitatief en is niet aanvaardbaar. Daarnaast moet de bouwzone van de dieper gelegen loten aangepast worden waarbij de bouwzone meer afstand moet houden van de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit heeft een grote aanpassing van het verkavelingsplan tot gevolg, wat de aanleiding vormt om deze aanvraag te weigeren. Daarnaast moeten ook verschillende zaken worden aangepast in de voorschriften: alle woningen moeten via 1 en dezelfde oprit bediend worden, de footprint van de woningen moet beperkt worden, het aandeel verharding in de tuinzones moet beperkt worden,

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag kan in haar huidige vorm niet gunstig beoordeeld worden en wordt geweigerd. Hoewel het project op een aantal punten aanvaardbaar is, getuigt de globale opzet te weinig van een goede ruimtelijke ordening en vereist het dossier ingrijpende aanpassingen.

De voorgestelde ruimtelijke inrichting vormt het belangrijkste knelpunt. Hoewel de algemene woondichtheid aanvaardbaar is voor buitengebied, is de concrete uitwerking niet passend. Het voorzien van vier bouwzones, waarbij twee woningen achter elkaar aan de straat worden ingeplant, is stedenbouwkundig niet wenselijk. Een dergelijke opstelling sluit onvoldoende aan bij de omgeving. Zo hebben deze woningen ook geen duidelijke voortuin, zijtuin en achtertuin.

Een inrichting met maximaal drie bouwzones kan worden overwogen, waarbij de bebouwing aan de straat logisch wordt georiënteerd en naast elkaar wordt ingeplant. Voor het achterliggende perceelsdeel kan, gezien de bestaande situatie en de omgeving, één bijkomende woning aanvaardbaar zijn, op voorwaarde dat deze voldoende afstand houdt tot de perceelsgrenzen.

Ook op het vlak van woonkwaliteit zijn aanpassingen noodzakelijk. De bouwzones van sommige loten liggen te dicht bij de zijdelingse perceelsgrenzen, waardoor onvoldoende garanties worden geboden inzake privacy en ruimtelijke kwaliteit voor de aanpalenden. Deze afstanden moeten worden vergroot.

Daarnaast is de regeling inzake verharding en ontsluiting onvoldoende uitgewerkt. Het is niet wenselijk om meerdere afzonderlijke opritten te voorzien. Alle woningen binnen deze verkaveling moeten via één gemeenschappelijke oprit worden ontsloten. Ook het aandeel verharding, in het bijzonder in de voortuinen en achtertuinen, moet duidelijker en strenger worden beperkt. Bestaande verhardingen kunnen niet zonder meer behouden blijven, maar moeten bij herbouw of verbouwing worden gereduceerd.

Het bouwen van een gelijkvloerse woning wordt niet toegestaan, minstens een deel van de woning moet op de verdieping worden voorzien, in functie van compact bouwen. De voorschriften laten de bouw van een bungalow toe. Daarnaast moet de footprint van de woning op lot 4 beperkt worden tot maximaal 300 m². Dit komt neer op een woning van 250 m² met een geïntegreerd bijgebouw van 50 m², wat ruim voldoende groot is.

Binnen de projectzone zijn verspreid verschillende hoogstammige bomen aanwezig die grotendeels behouden kunnen blijven. In de aanvraag wordt echter het rooien van 16 naaldbomen voorzien, met als motivatie dat deze minder waardevol zouden zijn en binnen de bouwzones liggen. Deze motivatie is onvoldoende onderbouwd. Ook naaldbomen hebben een ecologische waarde. Bovendien kan het rooien van bomen niet in het kader van deze verkavelingsaanvraag worden beoordeeld, maar pas bij een latere omgevingsvergunning voor de woningen. Het rooien is daarom niet aanvaardbaar.

Dit alles vergt ingrijpende wijzigingen aan zowel het verkavelingsplan als de voorschriften. Gezien de aard en de omvang van deze noodzakelijke aanpassingen kan de aanvraag niet in haar huidige vorm worden vergund en wordt zij geweigerd.

CONCLUSIE

Ongunstig, het huidige voorstel vergt ingrijpende wijzigingen aan zowel het verkavelingsplan als de voorschriften. Gezien de aard en de omvang van deze noodzakelijke aanpassingen kan de aanvraag niet in haar huidige vorm worden vergund en wordt zij geweigerd.

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 verkavelen van een perceel in 4 kavels voor open eengezinswoningen en het vellen van bomen aan GREEN-CORNER nv gelegen te Gaverlandstraat 49 en 53, 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 verhuur 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 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_06064 - OMV_2026046189 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 4 kavels voor open eengezinswoningen en het vellen van bomen - met openbaar onderzoek - Gaverlandstraat, 9031 Gent - Weigering