



2021_CVB_04093 OMV_2020166273 R - omgevingsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor de bouw van 1 open eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Meerhoutstraat 1, 9041 Oostakker - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 april 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Elke Decruynaere, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; mevrouw Annelies Storms, schepenen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

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 verleent de vergunning.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

de heer Danny Demoor heeft een aanvraag (OMV_2020166273) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 december 2020.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het afsplitsen van een perceel bestemd voor de bouw van 1 open eengezinswoning
- Adres: Meerhoutstraat 1, 9041 Oostakker
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 1006B, 1009B, 1011H en 1011K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 januari 2021. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 31 maart 2021:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het afsplitsen van een perceel bestemd voor de bouw van 1 open eengezinswoning.

De aanvraag ligt aan de rand van een residentieel woonomgeving en op ongeveer 120 m van de R4. Rondom het goed liggen enkele landbouwgronden en residentiele percelen. De gronden gebruikt voor landbouw liggen in bufferzone volgens het gewestplan. Volgens een thematisch RUP Groen, dat nog in ontwerpfase is, zullen deze velden in de toekomst bosgebied worden. Op het perceel staat momenteel een ééngesinswoning met een garage. De woning zal grondig gerenoveerd worden waarbij de aangebouwde garage zal gesloopt worden.

De verkavelingsaanvraag omvat 1 lot voor een ééngesinswoning, type open bebouwing in een tweede bouwzone. De bouwzone situeert zich 4 van de nieuwe perceelsgrens van de bestaande woning, op 10m van de voorliggende woning Meerhoutstraat 3, op 10 m van westelijke perceelsgrens en 8m van de noordelijk perceelsgrens.

De verkaveling stelt een volume voor dat zich richt naar de woningen in de onmiddellijke omgeving, namelijk één bouwlaag met een dak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 31/05/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een woning. (KW M-34-77 (32/77 OO))
- Op 30/01/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een autoberging. (1989/1426)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Proximus NV** afgeleverd op 14 januari 2021, onder ref.: *JMS 489564*

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.

Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 23 februari 2021, onder ref.: *VK-20-031*

– 2de advies

Drinkwater

*Lot 1 van deze verkaveling kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet van de Meerhoutstraat.
Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied. In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. Volgens bestaande gegevens is er een perceelsgracht tussen het betrokken lot en de loten gelegen aan de Eikstraat.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS|TMVW adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 lot in 2 loten met behoud van een bestaande woning. In de straat ligt een gemengd stelsel en hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Meerhoutstraat dient voor de bestaande woning hergebruikt te worden. Voor lot 1 is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij FARYS|TMVW (bij uitvoering door FARYS|TMVW). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Indien geen aanvraag ingediend wordt bij FARYS|TMVW dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door stad Gent.

Aan de zijkant van het perceel is een perceelsgracht tussen het nieuwe lot 1 en de loten gelegen aan de Eikstraat. Deze perceelsgracht dient ten alle tijde behouden te blijven. Het is niet toegelaten om binnen een zone van 5m langsheen de gracht gebouwen of enige andere vaste constructie te voorzien. De gracht dient steeds bereikbaar te zijn voor onderhoud en controle.

Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *Voor nieuw lot nr 1 is een rioolaansluiting op het openbaar stelsel verplicht.*
- *Indien men een uitvoering wenst door FARYS|TMVW moet de aanvraag tijdig worden aangevraagd via de site van FARYS <https://www.farys.be/nl/rioolaansluiting>.*
- *Indien men deze laat uitvoeren door een privé-aannemer dient een technisch dossier te worden opgemaakt door de aanvrager en worden goedgekeurd door stad Gent en FARYS|TMVW.*
- *Langsheen de perceelsgrens dient een 5m zone vrij te worden gehouden voor onderhoud en ruiming van de gracht.*

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 5 februari 2021 onder ref. 351371:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Advies op OMV_2020166273 naar aanleiding van de beslissing van 21 januari 2021 (artikel 2)

Deze 5 woningen zijn voor een standaard aansluitvermogen G (Qmax tot 6m3/h G4) aansluitbaar aan openbaar domein echter voor E (9,2kVA) zijn deze niet aansluitbaar en dient er een netuitbreiding te gebeuren.

De definitieve voorwaarden voor dit project kan u terugvinden in het omgevingsloket, ter ondertekening voor akkoord.

Indien er voor bouw-, funderings- riolerings-en wegeniswerken bestaande leidingen van Fluvius dienen verplaatst te worden dient dit eveneens tijdig aan Fluvius aangevraagd te worden.

Onze liggingsplannen kunnen opgevraagd worden via www.klip.be.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 351371. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

Gunstig advies van **TELENET** afgeleverd op 11 januari 2021 onder ref. 25059309:

Aansluitbaar Telenet:

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

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

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

Aanvragen tot het verplaatsen van apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

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' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), in deelgebied Wolfput (1A) in een zone voor stedelijk woongebied.

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, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.*

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

- Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater* (zie waterparagraaf).

- Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.*

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Niet van toepassing voor deze aanvraag

5. WATERPARAGRAAF

De verkavelingsaanvraag voor de bouw van een eengezinswoning heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit moet bij de omgevingsaanvraag voor de woning worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput. Bovendien zal er een overloop aanwezig naar een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening. Overeenkomstig de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement moet de volledige dakoppervlakte op die put aangesloten worden. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien. Door dit hergebruik zal het hemelwater enigszins gebufferd worden. Zodoende wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet 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 geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 januari 2021 tot 10 februari 2021. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Perceelsgrens

De aanpalende eigenaars bewonen onafgebroken hun pand, hun volle eigendom, sinds 20 februari 2002. De notariële akte bepaalt niet nader de grenzen van het perceel. Na aanpassingen werden de perceelgrenzen, in overeenstemming met de vorige eigenaar van het aangrenzende pand, vastgelegd. Daar cliënten te goeder trouw en in het bezit van een wettige titel zijnde, minstens de verjaring kunnen invoeren aangaande de grenzen duiden zij op de overlapping van het aanpalende perceel zoals te zien om de verkavelingsaanvraag. Deze overschrijding is bovendien het onderwerp van een hangende procedure voor de Vrederechter.

Er werd middels het vonnis dd. 22 januari 2021 een deskundige landmeter-expert aangesteld ten einde het tracé van de perceelgrens te bepalen. Er kan minstens worden gesproken over rechtsonzekerheid.

Bovendien blijkt ook uit de aanvraag dat de verzoeker onrechtmatig ervan uitgaat dat er sprake zou zijn van een private overwelfde gracht op de grens tussen de percelen. De realiteit is uiteraard anders, zoals uiteengezet hebben cliënten het nodige gedaan om de overlast welke werd veroorzaakt door de gracht weg te werken door werken te laten uitvoeren inzake de overwelfing. Dit gebeurde enkel en alleen door cliënten, hetgeen aanduidt dat de perceelgrenzen sedert decennia vastliggen en niet correct worden weergegeven op de aanvraag.

Inkijk

Door de nieuwe woning zullen zal de aanpalende bewoners hinder ondervinden door inkijk en waardoor hun privacy zullen worden geschonden.

Draagkracht

Een bijkomende woning zorgt voor een hogere densiteit zowel naar bebouwingsgraad als naar woondichtheid. Het project overschrijft zeer duidelijk de draagkracht van de omgeving.

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

Perceelsgrens

De plannen van het verkavelingsontwerp zijn opgemaakt op basis van een opmetingsplan door een beëdigd landmeter-expert. We gaan er dan ook als vergunningverlenende overheid vanuit dat de plannen correct zijn.

In de procedure hangende bij de vrederechter kunnen wij als vergunning verlenende overheid niet tussenkomen, dit is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

Er wordt ook aangegeven dat een gracht werd dichtgemaakt door een overwelving, we kunnen hiervoor geen vergunning terug vinden in de vergunningenregister. Het inbuizen van een gracht is vergunningsplicht en wordt vanuit het algemeen bouwreglement niet toegestaan.

Inkijk

De nieuwe woning komt op 10 m van de bestaande perceelsgrens, wat zeer gebruikelijk is voor een woning in tweede bouwzone. Enige inkijk is aan een stedelijke omgeving onvermijdelijk.

Draagkracht

De komende 15 jaar komen er naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijk gebied. De druk op de dichtbevolkte 19de eeuwse wijken is echter reeds zeer groot, daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20ste eeuwse wijken, zoals deze van oostakker, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent'- de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten.

Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten maar met respect voor de bestaande omgevingscontext. In principe ligt de voorgestelde dichtheid nog laag maar gezien de nieuwe woning zich situeert in een tweede bouwzone wel aanvaardbaar.

De draagkracht van het perceel en zijn omgeving wordt dan ook niet overschreden.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft het opsplitsen van een perceel in twee loten (759 m² en 872 m²). Het perceel is op vandaag bebouwd met een vrijstaande woningen. De bedoeling van deze splitsing is het realiseren van een vrijstaande woning op het afgesplitste deel.

De geplande bebouwingstypologie voor dit nieuwe lot kan worden ingepast in een omgeving die hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen bestaat. Door de afstand tot de zijkavelgrenzen, wordt

het open karakter bewaard. De extra woongelegenheid op deze kavel heeft weinig of geen impact op de globale, relatief lage woondichtheid in deze omgeving en is ruimtelijk inpasbaar in de groeistad.

De omvang van de bouwstrook staat in verhouding tot de oppervlakte van het terrein zodat het groene karakter van de omgeving kan worden gerespecteerd. De toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen wordt in het voorstel beperkt. Er blijft een voldoende ruime onbebouwde oppervlakte op het perceel gevrijwaard.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Voorliggende verkavelingswijziging wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor de bouw van 1 open eengezinswoning aan de heer Danny Demoor gelegen te Meerhoutstraat 1, 9041 Oostakker.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Nutsvoorzieningen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 23/02/2021) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 05/02/2021, met kenmerk 351371) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (advies van 14/01/2021) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 11/01/2021, met kenmerk 25059309) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

De aanleg van de opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan. Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.

- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

LAST 1 – Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

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

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

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

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het “attest verkoop percelen” door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen “attest verkoop percelen” is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

LAST 2 – Aanpassing van riolering en nutsvoorzieningen

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

Voor het aanleggen van de rioolvertakkingen en een stuk riolering en het degelijk herstellen van de rijweg moet een technisch dossier worden ingediend (in drievoud) bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent.

Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en FARYS bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren.

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming in drievoud overgemaakt worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00, fax 09 266 79 39.

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

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

- elektriciteit
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

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

Het advies van de distributienetbeheerder IMEWO voor elektriciteit en voor aardgas, zoals hoger omschreven, dient gevolgd te worden.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

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 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 beroepsindiener 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.

Vanwege het college:



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
pzBj-GM27-6rSt-pJ2B

Luc Kupers
Adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

Filip Watteeuw
Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en
Stedenbouw
Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 24 januari 2019)