LOKAAL BESTUUR De Pinte

OMGEVINGSVERGUNNING
Gemeentelijke referentie: VV/2023/00092
Omgevingsloket referentie: OMV_2023084555
Energieprestatiedossiernummer: 44012-G-VV /2023/00092

Provincie Oost-Vlaanderen - Arrondissement Gent.

Gemeente De Pinte, Koning Albertlaan 1, 9840 De Pinte

Datum beslissing : **17 november 2023**

De aanvraag ingediend door de heer **Marc De Vos** met als contactadres 's Gravenstraat 175 te 9810 Nazareth, werd per beveiligde zending verzonden op 9 juli 2023. Deze aanvraag werd ontvangen op 9 juli 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 4 augustus 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Klossestraat 19A, 19B en 21** te 9840 De Pinte, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nr. 392G.

Het betreft een aanvraag tot **verkavelen van een perceel in 4 loten waarvan 3 loten voor woningbouw.**

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen
De aanvraag is gelegen binnen het gewestplan origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone (14 september 1977) en heeft de bestemmingen: woongebieden met landelijk karakter en agrarische gebieden.

*Ingevolge art. 5.1.0. van het KB van 28 december 1972 zijn de **woongebieden** bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

Ingevolge art. 6.1.2.2. van het van het KB van 28 december 1972 / nadere aanwijzingen voor de woongebieden, zijn de woongebieden met landelijk karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

*De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-*

agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften
De aanvraag is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan: Afbakening grootstedelijk gebied Gent - Deelproject 6C Parkbos, goedgekeurd op 9 juli 2010 en heeft de bestemmingen:

- Woongebied (art. 7)
- Boskerngebied (art. 2)
- Kasteelparkgebied (art. 4)

Ligging volgens verkaveling
De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde maar vervallen verkaveling met dossiernummer 566/2017.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag
De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan, deelproject Parkbos, met name woongebied, boskerngebied en kasteelparkgebied.

Overeenstemming met dit plan
De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingen woongebied, boskerngebied en kasteelparkgebied

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

- De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen.
- De gewestelijke verordening bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. het overwelven van grachten bij besluit van de gemeenteraad van 27/09/2004.

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (21/71) voor het bouwen van een bungalow door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 06/05/1971.
- Stedenbouwkundige vergunning (42/2003) voor het uitbreiden van een bestaande woning door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 26/01/2004.
- Stedenbouwkundige vergunning (94/2004) voor het uitbreiden van een woning (aanpassing vergunde garage ref. 42/2003 d.d. 26/01/2004) door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 20/12/2004.
- Verkavelingsvergunning (562/2017) voor het verkavelen van een perceel grond in drie loten: 2 loten voor half-open bebouwing en 1 lot voor open bebouwing door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 28/08/2017.
- Verkavelingsvergunning (566/2017) voor verkavelen van een perceel in drie loten door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 09/04/2018. Deze verkaveling is vervallen.
- Stedenbouwkundig attest (1989/05) voor nieuwbouw eengezinswoning door het college van burgemeester en schepenen werd negatief gevonden op 30/10/1989.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats
De aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 4 loten waarvan 3 loten voor woningbouw is gelegen langsheen de Klossestraat aan de oostelijke rand van de gemeente De Pinte. Deze straat wordt ter hoogte van de aanvraag gekenmerkt door lintbebouwing, bestaande uit eengezinswoningen van het type open bebouwing. Het woonlint wordt ter hoogte van de aanvraag doorbroken door een deels onbebouwd perceel: de zones waar loten 1 en 2 worden voorzien zijn momenteel in gebruik als akkerland, op lot 3 staat een 50 jaar oude woning van het type bungalow, en lot 4 is eveneens in gebruik als akkerland. Aan de overkant van de Klossestraat, op het grondgebied van Gent-Zwijnaarde, zijn enkele verkavelingen gelegen.

Beschrijving van de verkavelingsaanvraag
De aanvraag betreft het verkavelen in 4 loten waarvan 3 loten geschikt voor woningbouw: 2 loten voor half-open bebouwing (loten 1 en 2), 1 lot voor open bebouwing (lot 3) en een lot zonder bebouwing (lot 4). Alle kavels palen rechtstreeks aan een bestaande uitgeruste weg. Bij de woningen kan een nevenfunctie worden toegestaan, voor zover deze complementair is met de woonfunctie, beperkt blijft tot 35% van de totale bruikbare oppervlakte en niet meer dan 90 vierkante meter beslaat.

De woningen worden opgetrokken binnen de voorziene bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Voor de loten 1 en 2 bevat het gabarit maximum 2 bouwlagen + een hellend of plat dak. De kroonlijsthoogte van de woningen voor loten 1 en 2 zal maximum 6 meter bedragen, het gabarit van het hoofdgebouw van de eerst vergunde woning is bepalend voor wat de voorgevel en dakvorm betreft. Dit moet worden overgenomen door de 2de te vergunnen woning. Voor lot 3 wordt de hoogte van de kroonlijst beperkt tot 4 meter waarbij de 2de bouwlaag in het dakverdiep moet worden voorzien. De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter. De helling van de dakvlakken ligt tussen 0° en 45°, met een noklijn evenwijdig met deze van de buur links. De afstand tussen de zijgevel en de dakuitbouw bedraagt minimum 1 meter. Voor loten 1 en 2 zijn standvensters of dakuitbouwen in het dak niet toegelaten in de voorgevel.

De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt beperkt tot 20m en deze op de verdieping tot 14m voor loten 1 en 2 en tot 18m op het gelijkvloers en 12m op verdiep voor lot 3. De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen telkens minimaal 4m.

Losstaande bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden in functie van de tuin en tuinaanleg, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m² per perceel. Voor de loten 1 en 2 worden de bijgebouwen verplicht gegroepeerd tegen elkaar op de perceelgrens opgericht, en dient een eventuele garage worden opgenomen in het hoofdgebouw.

In de voortuinstrook kunnen telkens 2 wagens worden geparkeerd.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten
Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten
Niet van toepassing.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen
Niet van toepassing.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 augustus 2023 t.e.m. 12 september 2023. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift verwijst naar een weigering door de Raad voor Vergunningsbetwistingen van een verkavelingsaanvraag in de nabije omgeving, iets verderop aan de overkant van de straat op het grondgebied van Gent-Zwijnaarde. Volgens de RvVb had de vergunning niet aangetoond dat verkavelen past in deze bosrijke omgeving, terwijl het GRUP (deel Parkbos) "bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling" beoogt en verdichting bijgevolg niet overal gewenst is.

Dit bezwaar is deels ongegrond. Nieuwe verkavelingen kunnen enkel worden ingericht waar de bestemmingsvoorschriften dit toelaten. Dit kan niet overal op het perceel. Een deel van het perceel (lot 4) wordt specifiek voorbehouden voor bos- en natuurbehoud. Een deel van lot 3, gelegen achter loten 1 en 2, wordt dan weer voorbehouden voor landschapsbehoud - en herstel in kader van het aanpalende kasteelparkgebied. Het bijkomend ruimtebeslag beperkt zich tot loten 1 en 2, gelegen in een woonlint in een zone die door het RUP bestemd is als woongebied. Beide loten worden voorzien van een ruime zijdelingse bouwvrije strook van 4m, die een doorkijk naar het achterliggende kasteelparkgebied voorzien. In tegenstelling tot de geweigerde verkaveling waarnaar de bezwaarindiener verwijst, sluiten de onbebouwde bouwloten ook minder direct aan op het boskerngebied.

5. Adviezen / planwijzigingen

Op 11 oktober 2023 werd advies gevraagd aan vergunningen@farys.be, het advies werd afgeleverd op 31 oktober 2023 is volledig voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden hebben betrekking op het gescheiden aansluiten van de individuele loten op de openbare riolering en de verplichting om een septische put te plaatsen.

- betr. drinkwater: *Om de loten voor bebouwing (lot 1, 2 en 3) op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk: Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Klossestraat tot in de aan te sluiten loten.*
- betr. riolering: *Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente De Pinte heeft deze aanvraag betrekking op percelen gelegen in het centraal gebied. Er is in de straat een gemengd rioolstelsel aanwezig waarop ieder perceel van de verkaveling afzonderlijk via een gescheiden rioolstelsel (elk voor zijn perceel) dient aan te sluiten. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden dat overeenkomstig het Algemeen Waterverkoopreglement er een keuringsattest met bevestiging van de goede uitvoering van de scheiding van de waterstromen op privaat perceel dient te worden voorgelegd vooraleer kan worden aangesloten op de riolering. Gezien dit gegeven is het aangewezen dat de scheiding van de afvalwater en regenwater kan worden gecontroleerd vooraleer men de leidingen aansluit.*
  De onderzoeksdaden waarbij men dient na te gaan of de riolering naar niveau op straat aansluitbaar is dienen in een zo vroeg mogelijk stadium te worden verricht, zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer/ verkavelaar. Mogelijks dient er te worden aangesloten via een bijkomende pompinstallatie op privaat domein te voorzien. Het plaatsen van de pompinstallatie (vuil water en regenwater) is door toedoen van de bouwheer/verkavelaar te voorzien. Het elektrisch verbruik alsook het onderhoud van deze pompinstallaties zijn een last van de inwoner van de nieuwe woning.
  Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten en waar mogelijk dient men de bestaande aansluiting te herbruiken. De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van vanaf 01 januari 2014 inzake hemelwater-putten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden.

- *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;*
  * *kelderaansluitingen en overlopen van regenwaterputten 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.*

Op 11 oktober 2023 werd advies gevraagd aan Fluvius, het advies werd afgeleverd op 16 oktober 2023 is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig: *De 4 loten zijn voor een standaard aansluitvermogen E (17,3kVA) niet aansluitbaar aan openbaar domein. Er dient er een netuitbreiding te gebeuren voor deze verkaveling. De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de verkavelaar werden ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn.*

Op 11 oktober 2023 werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, de aanvraag is immers gelegen in het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Kasteel Scheldevelde met park en de Zeven Dreven'. Het advies werd afgeleverd op 30 oktober 2023 en is volledig voorwaardelijk gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden: *de aanvraag betreft het verkavelen van een perceel met één woning (type bungalow) naar vier loten waarvan twee voor halfopen bebouwing (lot 1-2), een voor open bebouwing (lot 3) en een perceel zonder bebouwing (lot 4, gelegen in boskerngebied). Wanneer de woning op lot 3 gesloopt zou worden, kan herbouw enkel op de in verkaveling vastgelegde zone voor nieuwe bebouwing die beter aansluit bij de Klossestraat. De achterste perceelsgrens van de loten 1 en 2 komt op de grens tussen woongebied en kasteelparkgebied te liggen. Afsluitingen op de perceelsgrens bestaan uit een inheemse haag. Palen en draad kunnen daarbij enkel aan de binnenzijde van de haag worden voorzien en zijn minstens 20 cm lager dan de beheershoogte van de haag. Dit om negatieve impact op de omringende bescherming en het parkbosgebied te vermijden. Dit moet worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.*
Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

Op 11 oktober 2023 werd advies gevraagd aan Proximus, het advies werd afgeleverd op 15 november 2023: *Proximus geeft aan geen bezwaar te hebben ten aanzien van de aanvraag maar 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.*

Op 11 oktober 2023 werd advies gevraagd aan Wyre (Telenet), het advies werd afgeleverd op 14 november 2023 en is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig: *Wyre is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten, en vraagt om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*
- *Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*
- *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

6. Project-MER

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 7 november 2023.

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt de gemeentelijke omgevings-ambtenaar tot de volgende beoordeling van het dossier.

Planologische toets
De aanvraag is in overeenstemming met de vooropgestelde bestemmingen volgens het gewestelijk RUP.

De aanvraag doorstaat de planologische toets.

Wegenis
In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de aanvraag gelegen is langs een voldoende uitgeruste openbare weg. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets
Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Aan de hand de watertoetskaarten, goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 en in voege vanaf 1 januari 2023, kon vastgesteld worden dat het project niet gelegen is in een overstromingsgevoelige zone, noch pluviaal, noch fluviaal vanuit een waterloop. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van de komberging.

Er zijn geen stedenbouwkundige handelingen opgenomen (zoals wegenis) die meteen dienen gecompenseerd te worden conform de gemeentelijke en gewestelijke hemelwaterverordening. Door het mogelijk maken van bijkomende verharding en bebouwing van het terrein wordt in de toekomst de hemelwaterinfiltratie in de bodem plaatselijk wel beperkt. Dit zal bij de vergunningsaanvraag van de woningen dienen te worden gecompenseerd.

De aanvraag ligt volgens het zoneringsplan m.b.t. riolering en waterzuivering in een centraal gebied: er is reeds geruime tijd riolering aanwezig die aangesloten is op een waterzuivering. In dit gebied geldt een gescheiden aansluitingsplicht. Er is momenteel een gemengd stelsel aanwezig.

Gelet op de ligging van het project en de te nemen compensatiemaatregelen op het moment van verharden, kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de aanvraag geen schadelijk effect veroorzaakt aan de plaatselijke waterhuishouding.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Mer-screening
In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheids-onderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Natuurtoets
De voorliggende aanvraag bevindt zich niet in de nabijheid van of in een speciale beschermingszone, noch in de nabijheid van of in een gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het project voorzien in de aanvraag vormt geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats (voorlopige zoekzones) in habitatrichtlijngebied.

Op het terrein situeren zich tussen lot 2 en lot 3, links van de bestaande woning, een rij sparren die zullen gerooid worden. Deze te rooien bomen zullen worden gecompenseerd (als voorwaarde op te leggen). De overige bomen dienen te worden behouden.

De opmaak van een natuurtoets is niet noodzakelijk.

Erfgoed-/archeologietoets
In kader van een vorige verkavelingsaanvraag werd in 2017 door studiebureau RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Uit dit bureauonderzoek werd duidelijk dat er kans is op archeologische sporen, maar aangezien de bestaande woning onveranderd blijft en er enkel ten zuiden van deze woning twee kavels bijkomen met een oppervlakte van 1920m² waarvan de bodemingreep bij het bouwen van de nieuwe woningen slechts ca. 375m² zal bedragen, is het onderzoeksgebied te klein om significante kennisvermeerdering op te leveren. Er kan dus een gemotiveerde uitspraak gedaan worden over het niet verder nemen van maatregelen. Er dient zodus geen verder vooronderzoek te gebeuren zonder of met ingreep in de bodem.

Mobiliteit
De aanvraag is gelegen langsheen de Klossestraat, een lokale weg type 1. De hoofdfunctie van deze weg is ‘verbinden op lokaal niveau’. 'Ontsluiten' en ‘toegang geven’ zijn aanvullende functies. Gelet op het beperkt programma dat wordt voorzien in de aanvraag is een mobiliteitstoets niet vereist.

Milieuaspecten
Globaal kan gesteld worden dat de risico’s voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde stedenbouwkundige handelingen bij naleving van de opgelegde voorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Goede ruimtelijke ordening
Gelet op de ligging binnen de afbakening van het GRUP “Afbakening grootstedelijk gebied Gent” (BVR 16/12/2005), deelproject ‘Groenpool Parkbos’ (6C) (BVR 09/07/2010) met als bestemming woongebied (loten 1, 2 en 3), boskerngebied (lot 4) en kasteelparkgebied (lot 3, achterste deel)

Elke aanvraag dient beoordeeld te worden in functie van een duurzaam en goede ruimtelijke ordening (VCRO art. 4.3.1 §2 en art. 1.1.4).

De gemeente De Pinte hanteert daarvoor de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften aangenomen in de gemeenteraad van 27/08/2012 als leidraad van de goede ruimtelijke ordening daar zij de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1.§2 behandelen en specifiëren.

Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften:
De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen min. 4m. Aangezien er woningen worden toegelaten met een kroonlijsthoogte hoger dan 3m, is dit conform de gemeentelijke voorschriften. Gelet op de excentrische ligging van de verkaveling, in een woonlint waar de doorkijken naar de achterliggende open ruimte, nl. zicht op het parkbos, belangrijk is, wordt een kleinere bouwvrije zijdelingse strook niet toegelaten, ook niet bij een lagere kroonlijsthoogte. Om deze reden **mag in de zijdelingse zijtuinstroken ook geen bijgebouw worden opgerich**t, zodat een eventuele garage moet worden voorzien in het hoofdgebouw.
De dakhelling is volgens de verkavelingsvoorschriften vrij, daar waar de gemeentelijke voorschriften verplicht hellende daken opleggen. De verkaveling is echter gelegen in een woonlint, verder weg van het centrum. In de directe omgeving van de aanvraag komen reeds verschillende woningen met een plat dak voor. Platte daken kunnen daarom aanvaard worden. De nokhoogte wordt beperkt tot 10m. De kroonlijsthoogte zal voor de woningen op loten 1 en 2 maximaal 6m bedragen, voor lot 3 wordt de hoogte van de kroonlijst beperkt tot 4 m waarbij de 2de bouwlaag in het dakverdiep moet voorzien worden.

De maximale bouwdieptes, van 20m op het gelijkvloers en 14m op de verdieping zijn conform de gemeentelijke voorschriften.
De bouwzone bevindt zich op min. 8m50 uit de rooilijn. Dit laat toe dat er in de voortuin min. 2 parkeerplaatsen worden ingericht. Echter is de aanwezigheid van **dit aantal parkeerplaatsen** niet nadrukkelijk opgelegd in de verkavelingsvoorschriften. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd.

In de voortuinstrook laten de voorschriften enkel afsluitingen toe onder de vorm van een levende inheemse (of klimaatbestendige) haag met een maximale hoogte van 1m. Dit is conform de voorschriften. **Volledig afgedichte afsluitingen in de vorm van houten latten, houten vlechtwerk of ondoorzichtige doek zijn ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen verboden.**

De ligging binnen het RUP Afbakening Grootstedelijk gebied Gent - deelproject Parkbos, bepaalt dat de zone achter loten 1 en 2 vanaf ca. 50m achter de rooilijn gelegen is in 'kasteelparkgebied'. Deze zone maakt volgens het verkavelingsplan deel uit van lot 3. Rekening houdend dat deze delen van de verkavelingsaanvraag niet mogen vertuind worden en dus wezenlijk een afzonderlijk deel met ander gebruik inhouden, wordt gevraagd om op de achterkavelgrens een duidelijke perceelsscheiding te voorzien, bestaande uit streekeigen hoogstammen, vergezeld van een haag of struiken. Dit groen wordt aangeplant over de volledige perceelgrens, in een strook van min. 1,5m breed. Deze perceelsafsluiting moet aangeplant zijn vooraleer een voorkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd."

Hetzelfde gewestelijk RUP Parkbos heeft voor lot 4 de bestemming 'boskerngebied' vastgesteld. Hierbij gelden volgende voorschriften: *Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het huidige landbouwgebruik blijft bestaan tot het moment van bebossing of verbossing door een overheid of tot op het moment van bebossing of verbossing op vrijwillige basis.*
Rekening houdend dat deze delen van percelen niet mogen vertuind worden en dus wezenlijk een afzonderlijk deel met ander gebruik inhouden, wordt gevraagd om **op de achterkavelgrens een duidelijke perceelsscheiding te voorzien, bestaande uit streekeigen hoogstammen, al dan niet vergezeld van een haag. Dit groen wordt aangeplant over de volledige perceelgrens, in een strook van min. 1m breed. Deze perceelsafsluiting moet aangeplant zijn vooraleer een voorkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd.**

Resultaten openbaar onderzoek
Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 augustus 2023 tot en met 12 september 2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er een bezwaarschrift ontvangen.

Bespreking adviezen
Alle adviezen zijn gunstig of voorwaardelijk gunstig.
De voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd.

Conclusie

Het ingediende omgevingsaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is, of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

De aanvraag ingediend door de heer **Marc De Vos** inzake **verkavelen van een perceel in 4 loten waarvan 3 loten voor woningbouw**, gelegen te **Klossestraat 19A, 19B en 21** te 9840 De Pinte met als kadastrale ligging AFD 1, sectie B, nr. 392G onder voorwaarden te vergunnen.

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- **De adviezen van de adviesinstanties dienen strikt te worden nageleefd.**

- **Op de achterkavelgrens van loten 1 en 2, tevens de grens tussen het woongebied en het kasteelparkgebied, dient een duidelijke perceelsscheiding worden voorzien, bestaande uit streekeigen hoogstammen, al dan niet vergezeld van een haag. Dit groen wordt aangeplant over de volledige achterst perceelgrens, in een strook van min. 1m breed. Deze perceelsafsluiting moet aangeplant zijn vooraleer een voorkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd.**

- **Ter compensatie van de te rooien rij sparren (11) links van de bestaande woning moet er 1 bijkomende hoogstam per lot worden aangeplant in de tuinzone. De hoogstam is streekeigen en heeft een stamomtrek van min. 12-14. De hoogstammen moeten aangeplant zijn vooraleer een voorkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd.**

De stedenbouwkundige voorschriften dienen als volgt te worden aangepast en/of aangevuld:

- **Afsluitingen op de perceelsgrens bestaan uit een inheemse haag. Palen en draad kunnen daarbij enkel aan de binnenzijde van de haag worden voorzien en zijn minstens 20 cm lager dan de beheershoogte van de haag. Dit om negatieve impact op de omringende bescherming en het parkbosgebied te vermijden.**

- **Volledig afgedichte afsluitingen in de vorm van houten latten, houten vlechtwerk of ondoorzichtige doek zijn ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen verboden.**

- **Op het perceel, hetzij in de voortuinstrook, hetzij in de zijdelingse strook, moet ruimte voorzien zijn voor het aanleggen van 2 autostaanplaatsen**

De aanvrager maakt een gecoördineerde versie van de verkavelingsvoorschriften en grafisch plan conform de opgelegde voorwaarden over aan het college van burgemeester en schepenen. Indien dit niet overgemaakt wordt kan er geen verkoopbaarheidsattest worden afgeleverd. Deze voorschriften vervangen het initieel ingediende document met de duidelijke vermelding "gecoördineerde versie" in de voetnoot van iedere pagina.

Alvorens een verkoopbaarheidsattest te verkrijgen, moet de verkavelaar, behalve de verplichting wat betreft de gecoördineerde versie van de voorschriften, aantonen dat hij aan de verplichtingen, ook de eventuele financiële, van de nutsmaatschappijen heeft voldaan.

Oprit en openbaar domein

- Bij het **aanplakken van de beslissing** door de gemeente zal een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt worden. De aanvrager kan binnen de 14 dagen na de eerste dag van aanplakking zijn opmerkingen hierover kenbaar maken aan de gemeente. Alle schade die veroorzaakt wordt aan het openbaar wegdek zal hersteld worden in zijn oorspronkelijke staat op kosten van de aanvrager.

- Voor de **tijdelijke inname van het openbaar domein**, dient een schriftelijke aanvraag aan de gemeente te gebeuren. Volgens het gemeentereglement van 16.12.2019 zal een belasting geïnd worden op tijdelijke privatisering van het openbaar domein.

- De **oprit tot het perceel** heeft een maximale breedte van 4m.

- De **oprit gelegen op het openbaar domein** staat loodrecht op straat en heeft waterdoorlatende voegen. Hij dient te worden aangelegd op een fundering van waterdoorlatend gestabiliseerd zand (minimum dikte 15cm). Links en rechts van deze verharding moet er een boordsteen worden voorzien op dezelfde hoogte als de verharding. Er mogen geen hoogteverschillen zijn met de naastliggende berm of met de rand van de rijweg. **De opritten op het gedeelte openbaar domein dienen te worden aangelegd door de verkavelaar**. Dit is een voorwaarde voor het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest.

- Alle werken gebeuren door en op kosten van de aanvrager.

- **Bomen op het openbaar domein** dienen behouden te blijven tenzij anders overeengekomen met de gemeente en bij werken duidelijk zichtbaar afgeschermd te worden. De kruin en het wortelgestel van de boom bepaalt de te beschermen perimeter. In deze zone zijn geen zware machines toegelaten en worden geen materialen opgeslagen tijdens de duurtijd van de werken.

- Hagen, bomen en andere beplantingen die aangeplant worden palend aan het openbaar domein dienen te voldoen aan het GAS-reglement Schelde-Leie en het Veldwetboek.

BESLUIT

OP GROND VAN HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17/11/2023 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen levert een vergunning af aan de aanvrager inzake **verkavelen van een perceel in 4 loten waarvan 3 loten voor woningbouw**, gelegen te **Klossestraat 19A, 19B en 21** te 9840 De Pinte met als kadastrale ligging AFD 1, sectie B, nr. 392G onder de hierboven vermelde voorwaarden vermeld in het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

De aanvrager is ertoe verplicht in het omgevingsloket de beslissing aan te plakken, dit conform de richtlijnen die worden meegestuurd met de affiche.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- Een gemeentebelasting op het afleveren van administratieve stukken van 1125,00 euro is verschuldigd (gemeenteraadsbesluit 16/12/2019).
- De eigenaars van de aanpalende percelen zijn door de gemeente per aangetekende brief in kennis gesteld van de aanvraag. De aanvrager betaalt de kosten van deze aangetekende zendingen, nl. 15,00 euro (gemeenteraadsbesluit 16/12/2019).

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/) of op de dienst omgeving van de gemeente De Pinte tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Verkoopbaarheidsattest – uittreksel uit het VCRO

Artikel 4.2.16.

§ 1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan 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.
§ 2. 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. Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, kleinhandelsactiviteiten of het wijzigen van de vegetatie (verv. decr. 8 december 2017, art. 148, I: 1 augustus 2018)

Artikel 99. (01/08/2018- …)

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.
De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:
1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.
De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.
Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.
§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.
§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.
§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.
§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.
Artikel 100. (23/02/2017- ...)
De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.
In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.
Artikel 101. (30/12/2017- Datum te bepalen door Vlaamse Regering)
De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.
De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel

99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.
De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Afdeling 2 Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 102. (23/02/2017- …)

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.
Voor de toepassing van het eerste lid:
1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.
Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.
§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.
Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.
§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.
§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.
§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.
§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. (23/02/2017- Datum te bepalen door Vlaamse Regering)

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.

Namens het college

In opdracht

Goethals Veerle
Algemeen directeur

Gemeentebestuur DE PINTE - Oost-Vlaanderen

Lieve Van Lancker
Wd. burgemeester