

Deputatie

Besluit

Zitting van 21 oktober 2021
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2020176101

**53 2021_DEP_02254 OVberoep - Deinze - De Vlieger - Vandoorn - Vergunning
verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 21 oktober 2021

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; de heer Kurt Moens, Gedeputeerde; mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD;
De heer Julien De Vlieger en mevrouw Nicole Vandoorn, Dr. Adriaan Martenslaan 38 te Deinze, hebben per beveiligde zending van 28 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2020176101.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Deinze, Dr. Adriaan Martenslaan 38, kadastraal gekend DEINZE 2 AFD/ASTENE/, sectie C, perceel 0118/00X000.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een tuin voor het creëren van 2 loten.

De aanvraag omvat:

- aanvraag nieuwe verkaveling:
 - o 3 kavels;
- stedenbouwkundige handelingen:
 - o hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos:
 - tuin met bomen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 11 mei 2021 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van dinsdag 8 juni 2021 beroep ingesteld door meester Koenraad Van De Sijpe en meester Wim De Cuyper, advocaten te Sint-Niklaas, namens de aanvragers.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 8 juli 2021 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 24 september 2021.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen en om gehoord te worden.

Gehoord op dinsdag 5 oktober 2021 door gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens de aanvrager: meester Houvenaeghel, advocaat.

Er werden geen replieken ontvangen.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde.

De bouwplaats ligt in woongebied.

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

- De bouwplaats is gesitueerd binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze', zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 6 april 2012, maar in dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel, zodat de bestemming volgens het gewestplan van kracht blijft.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Algemeen Bouwreglement" welke definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 30 januari 2014; goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 27 maart 2014 en welke goedkeuring is verschenen in het B.S. op 7 april 2014, is van toepassing op de aanvraag.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Er zijn voor voorliggende aanvraag geen verplichte externe adviesvragen vereist.

1.3.1 Nutsmaatschappijen

Door het gemeentebestuur werd wel advies opgevraagd bij de nutsmaatschappijen.

Telenet bracht op 18 februari 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Proximus bracht op 12 februari 2021 een gunstig advies uit.

Farys bracht op 29 januari 2021 een gunstig advies uit.

Fluvius bracht geen advies uit.

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De eigendom is gelegen in de woonkern van Astene, deelgemeente van Deinze, langs de Dr. Adriaan Martenslaan. De omgeving wordt er gekenmerkt als een residentiële wijk met vrijstaande eengezinswoningen.

De aanvraag heeft betrekking op de tuinzone van de bestaande woning nr. 38. De aanvraag beoogt het verkavelen van deze tuinzone in 2 loten bouwgrond voor halfopen bebouwing. De bestaande open woning (op lot 3) blijft behouden.

De voorgestelde loten hebben oppervlaktes van 324 m² (lot 1) en 304 m² (lot 2). De loten hebben een breedte van ± 11,50 m en een diepte van maximaal 29,00 m tot minimaal 25,57 m.

De inplanting van de woningen is voorzien met voorbouwlijn op 6,00 m uit de rooilijn en met bouwvrije zijdelingse stroken van minstens 3,50 m. De bouwbreedte van elke woning is 8,00 m en de bouwdiepte bedraagt 12,00 m voor lot 1 en 11,00 m voor lot 2. De achtertuin heeft een diepte van ± 10 m.

De stedenbouwkundige voorschriften werden in tabelvorm bij de aanvraag gevoegd. De loten zijn bestemd voor 2 gekoppelde eengezinswoningen. Er worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten (al dan niet in dak). De kroonlijsthoogte mag maximaal 4,5 m bedragen bij zadeldak en 6,5 m bij 2 bouwlagen onder plat dak. In de tuinzone worden losstaande bijgebouwen toegelaten tot 40 m² en 1 bouwlaag, op te richten op te richten op minimum 1 m van de perceelsgrens of, mits goed nabuurschap, op de grens. Een carport is toegelaten in de zijtuinstrook op minimum 5 achter de bouwlijn, te bouwen op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal of op een afstand van min. 0,6 m van de perceelsgrens. Alle verhardingen dienen voornamelijk te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Op de perceelsgrenzen met de burens mag een transparante afsluiting (o.a. draad) met of zonder haag geplaatst worden met een maximale hoogte van 2 m. Naast de verkavelingsaanvraag bevat de aanvraag tevens het rooien van 7 fruitbomen voor het bouwrijp maken van het terrein.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 9 maart 2021 tot en met 7 april 2021.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 4 bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

8. Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 05/05/2021.

...

k) Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel grond in 2 bouwloten voor halfopen bebouwing. De verkaveling betreft een bijkomende bebouwing van 2 half open woningen op dit perceel, gelegen in een 'woongebied'.

Overwegende dat het ruimtelijk rendement binnen deze bestaande woonwijk laag is met woningen in open bebouwingen. Overwegende dat er aangemoedigd wordt om bij bestaande onbebouwde gronden binnen woongebied de ruimte zo optimaal mogelijk te benutten om op die manier een groter ruimtelijk rendement te halen en daarnaast geen extra open ruimte te hoeven aansnijden voor de oprichting van nieuwe woningen.

Overwegende dat half open bebouwingen dezelfde ruimtelijke weerslag hebben op het straatbeeld met zowel links als rechts een bouwvrije zijtuinstrook van 3,50m.

De voorziene inplanting op deze 2 bouwloten voorziet in een aanvaardbare verdichting in deze omgeving: de verkaveling past zich ruimtelijk in binnen het bestaande weefsel en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Omwille van de infiltratie en het groene karakter van de buurt dient de voortuin minstens 50 procent uit groen te bestaan.

Om geen overbezetting op het perceel te krijgen dient de bezetting met carports en tuinhuizen wat ingeperkt te worden.

Overwegende dat de hoogte van de voorziene bebouwing in overeenstemming dient te zijn met de omliggende bebouwing.

Overwegende dat er voor lot 3 geen voorschriften opgesteld werden en het niet duidelijk is of dit lot al dan niet bij de verkaveling hoort.

Het verkavelen van het perceel, volgens de voorschriften zoals hierboven beschreven, overschrijdt de

ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet en maken een kwaliteitsvolle en moderne invulling mogelijk met uitzondering van volgende restricties/verduidelijkingen:

* voortuinstrook: maximum 50% verharding, minimum 50% groenaanleg; terrassen : maximum oppervlakte 20,00 m² per woning.

* zijtuinstrook: eventuele carport uit te voeren op 1,00 m achter de voorbouwlijn van de woning - als maximaal open constructie - tot OP de perceelsgrens of op 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrens (max. oppervlakte 18,00 m²).

* achtertuinstrook: losstaande bijgebouwen tot maximum 12,00 m², OP de perceelsgrenzen mits akkoord van de aanpalende eigenaar of op 1,00 m van de perceelsgrenzen en een maximale nokhoogte van 3,50 m bij hellend dak (bij plat dak max. kroonlijsthoogte 3,00 m).

* Het gabariet van de gebouwen mag maximaal een kroonlijsthoogte hebben van 4,50m met een nokhoogte van 10m. Het voorzien van 2 bouwlagen en plat dak met een kroonlijsthoogte van 6,50m kan NIET aanvaard worden.

* Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten.

Rekening houdend met de bovenstaande afwegingen kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met de plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

l) Resultaten openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaars

Tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 09/03/2021 tot en met 07/04/2021 werden 4 analoge bezwaarschriften ingediend, hierna kort behandeld.

Bezwaarschrift ontvangen 19/03/2021:

- Het betreft bouwloten van elk kleiner dan 350 m² terwijl in de onmiddellijke omgeving de kleinste bouwloten meer dan 700 m² (zelfs tot 1400 m² of 1500 m²) bedragen. Dit vermindert de waarde van de eigendommen in de omgeving (residentiële verkaveling).

Bezwaarschrift ontvangen 24/03/2021:

- Koppelwoning is een gevaarlijk precedent voor andere grondeigenaars
- negatieve impact op de waarde van bestaande eigendommen
- vrees voor sociale woningen met een ander type van bewoners.
- Onesthetische bouwstijl in de straat waarbij de visuele rust – uitgestraald door de huidige woningen- voor goed zal worden verbroken (zeker indien woningen met 2 bouwlagen onder plat dak).
- Gevaar voor fietsers en wandelaars: min. 4 wagens of meer, waarvan er meerdere op de straat dienen geparkeerd te worden, met groot risico voor fietsers en voetgangers. Het huidige voetpad is ter hoogte van het project verstoord door de tuinplantages.
- Lawaaihinder: meer verkeer, twee families, potentieel voor mogelijke burenruzies,...
- Inbreuk van privacy in geval van woningen met 2 bouwlagen onder plat dak met zicht op de keuken/living en tuin. Bijkomende belemmering van een hoge gevel van 16,00 m breedte en 6,50 m hoogte met verlies van mooi uitzicht naar het westen en vervroegde schaduw in de zomer.
- Miserie voor de blijvers: woning wordt overgelaten en huidige bewoners van de woning verhuizen... après nous le déluge !

Bezwaarschrift ontvangen 31/03/2021:

- Onduidelijkheid omtrent het verkavelen van een tuin in 2 loten, terwijl er in de plannen sprake is van 3 loten (bestaande woonhuis + de tuin voor omgevingsvergunning naar bouwgrond).
- Er staat in de omgeving geen enkele koppelbouw en er zijn heel wat frustraties en bezorgdheden hieromtrent (in bijlage een petitie tegen de koppelwoning op het perceel, ondertekend door minstens 55 van de dichte burens).
- Schenden van vertrouwen en rechtszekerheid wegens breken van de belofte dat de bestemming van de grond als TUIN zou behouden blijven.
- Privacy wordt geschonden, niet door één, maar door twee gezinnen.
- De koppelwoning geeft rechtstreekse inkijk in het huis van de bezwaarindiener (verscheidene verdiepingen) en de volledige tuin.
- Inname van volledige oppervlakte door carports + toename van overlast door 2 families, lawaaihinder,...
- Waardevermindering van de eigendom

- Problemen betreffende een gemeenschappelijke afsluiting
- Vraag naar het bouwen van een vrijstaande woning naar gabariten van de werkelijke omgeving.
- Correcte belangenafweging tussen verhuren/verkoopen van koppelbouwwoningen en het belang en welzijn van de buurt.

- Opgegeven afmetingen van de verkaveling lopen sterk uiteen en zijn niet correct

Bezwaarschrift ontvangen 02/04/2021:

- Koppelwoning past totaal niet binnen het straatbeeld;
- Aankoop van eigen woning wegens uniform straatbeeld in karaktervolle residentiële wijk + bij de aanleg van tuin/voortuin werd rekening gehouden met deze uniformiteit.
- Koppelwoning strookt niet met huidige situatie en drukt negatieve stempel op de straat/woonwijk.
- Vraag tot omvorming van de koppelwoning naar een vrijstaande woning, passend in het straatbeeld.

Behandeling van de bezwaarschriften:

Deze bezwaarschriften geven de bezorgdheid weer van de aanpalende bewoners / eigenaars voor dit project en waarschuwen voor de nadelige gevolgen van voorliggende aanvraag.

In het algemeen kan gesteld worden dat de opgeworpen bezwaren een bezorgdheid uiten over de voorziene verdichting.

De voorziene verdichting betreft de oprichting van 2 half open bebouwingen op een perceel dat volgens de bezwaarindieners voorzien was voor één woning in open bebouwing.

Tot op heden werd deze grond gebruikt als tuin bij de hoekwoning.

De huidige wetgeving en hedendaagse inzichten betreffende verdichting laten echter een densere invulling voor dergelijke terreinen toe en moedigen verdichting zelfs aan.

Overwegende dat het juridisch echter niet verankerd is dat deze grond bestemd is voor slechts één woning in open bebouwing. De grond is niet gelegen in een verkaveling, enkel binnen woongebied volgens het gewestplan. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning waarbij voldaan is aan de goede ruimtelijke ordening kan aanvaard worden en komt voor vergunning in aanmerking.

Bovenvermelde verkavelingsvoorschriften zorgen voor voldoende mogelijkheden om een kwalitatieve invulling mogelijk te maken. Het gaat hier tenslotte om een invulling van – oorspronkelijk 2 percelen, waarvan 1 hoeklot werd bebouwd – naar 2 extra bouwlotten voor halfopen bebouwing, wat als redelijk en aanvaardbaar kan beschouwd worden voor deze buurt en de draagkracht van de ganse wijk en de onmiddellijke omgeving zeker moet kunnen dragen.

In dit geval kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de goede ruimtelijke ordening.

De voorschriften van de verkaveling worden aangepast om het gabariet van de voorziene woningen en de bezettingsgraad aan bijgebouwen op het perceel niet te overschrijden.

Overwegende dat het bezwaar over de daling van de waarde van de woningen in de omgeving geen stedenbouwkundige elementen bevat.

Globaal genomen kan gesteld worden dat alle bezwaarschriften kunnen beschouwd worden als ontvankelijk, maar ongegrond – zoals bovenstaand gemotiveerd.

...

n) Algemene conclusie

Het voorstel tot het verkavelen van het perceel grond is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Het is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

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

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Het college is van oordeel dat de omgeving gekenmerkt wordt door een residentiële omgeving met woningen in open bebouwing. De opdeling van het perceel in 2 loten voor half open bebouwing is niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

De bezettingsgraad op het terrein is te hoog. De goede ruimtelijke ordening wordt door de opdeling in

het gedrang gebracht. De aanvraag doorstaat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet. De aanvraag dient derhalve te worden geweigerd.

BESLUIT:

De aanvraag met als onderwerp het verkavelen van een tuin voor het creëren van 2 loten wordt geweigerd. ..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvragers

Appellant voert in het beroepschrift aan dat het college van burgemeester en schepenen volkomen ten onrechte oordeelt dat de aanvraag de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat. De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft andersluidend en terecht toepassing gemaakt van artikel 4.3.1 §2,b VCRO. De decreetgever heeft immers duidelijk de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid geboden om goede projecten, zoals vervat in de aanvraag, te vergunnen, ook al borduurt dit niet verder op de bestaande ordening zoals deze in het verleden werd ontwikkeld. De vergunningverlenende overheid kan bij de beoordeling ook rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft volkomen terecht geconcludeerd dat halfopen bebouwingen dezelfde ruimtelijke weerslag hebben op het straatbeeld met zowel links als rechts een bouwrijze zijtuinstrook van 3,50 m én dat de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Appellant stelt dat de restricties/verduidelijkingen inzake de stedenbouwkundige voorschriften zoals gesteld door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar de kwaliteit van de woon- en leefomgeving garanderen. Appellant stelt bijkomend voor om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat de kroonlijsthoogte, dakvorm en -helling voor beide loten gelijk dienen te zijn én dat deze worden bepaald door de, op één van beide kavels, eerst verleende omgevingsvergunning. Appellant argumenteert dat de door de aanvrager gecreëerde beperkte rendementsverhoging verantwoord is in de betrokken omgeving. Aanvragers treden de visie van de gemeentelijk omgevingsambtenaar bij.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 8 juli 2021 opnieuw advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 26 juli 2021 een ongunstig advies uit:

"Het college behoudt zijn standpunt zoals gemotiveerd in de weigering van 11 mei 2021".

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten niet in een recent overstroomd gebied, niet in een risicozone voor overstromingen en niet in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Binnen het plangebied liggen geen waterlopen. Uit het dossier blijkt niet dat het terrein of de omgeving een probleem met de waterhuishouding kent.

De verkaveling beoogt 2 bijkomende loten voor halfopen eengezinswoningen.

De nieuwe bebouwing en verharding dient te voldoen aan de bepalingen van het 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.

Elke woning moet aangesloten worden op een hemelwaterput met een installatie voor hergebruik van het hemelwater, met overloop naar een infiltratie- of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgesteld in de gewestelijke verordening. Per woning dient een septische put voorzien.

In de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling is opgenomen dat alle verhardingen voornamelijk dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg; waterdichte vlakken zijn enkel voor de terrassen toegelaten en mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd voorgesteld om bij het afleveren van een vergunning de maximum oppervlakte voor terrassen te beperken tot 20 m² per woning (in plaats van de in de aanvraag voorziene 30 m²) en om maximum

50% verharding toe te laten in de voortuinstrook. Het is aangewezen deze beperkingen over te nemen bij het afleveren van een vergunning.

Er kan besloten dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 De juridische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan, en waarin de bouwplaats bestemd is als woongebied.

De aanvraag, die de creatie omvat van 2 bijkomende loten voor eengezinswoningen, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is tevens in overeenstemming met het gemeentelijk Algemeen Bouwreglement.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het bekomen van een verkavelingsvergunning, om de oprichting van 2 halfopen eengezinswoningen mogelijk te maken.

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt in §2 dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld dient te worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt:

"De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit."

De bouwplaats situeert zich aan de noordelijke zijde van de woonkern van Astene, deelgemeente van Deinze, binnen een residentiële wijk die gelegen is tussen de zuidelijk gelegen gewestweg N43 en de Leie. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime percelen. Het terrein van de aanvraag is gelegen langs de Dr. Adriaan Martenslaan en is bebouwd met de vrijstaande woning nr. 38.

Het ontworpen verkavelingsplan beoogt om 2 loten voor halfopen woningen te creëren in de tuinzone van de bestaande woning die behouden blijft.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend, door buurtbewoners die aangeven dat de ruimtelijke draagkracht door de koppelbouw overschreden wordt en dat de negatieve impact voor de omgeving te groot is.

Het college van burgemeester en schepenen weigerde de aanvraag om reden dat de opdeling van het terrein in 2 loten voor halfopen bebouwing niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving, dat de bezettingsgraad op het terrein te hoog is, dat de goede ruimtelijke ordening door de opdeling in het gedrang wordt gebracht.

Na onderzoek wordt het standpunt van het gemeentebestuur niet bijgetreden. De aanvraag wordt voldoende verenigbaar bevonden met een goede plaatselijke aanleg.

De bestaande tuinzone is voldoende ruim in breedte en diepte, om het te ontwikkelen voor twee woningen. De nieuwe loten beschikken over een terreinoppervlakte van 324 m² en 304 m² wat op vandaag voldoende wordt bevonden voor de oprichting van een gekoppelde woning.

De voortuinstroken zijn 6,0 m diep, wat een goede inpassing in het straatbeeld kan verzekeren en wat het mogelijk maakt om een wagen in de voortuinstrook op het eigen terrein te parkeren.

Ook de tuinzones met een diepte van ± 10 m zijn nog voldoende diep om als kwalitatieve tuinzones bij de woningen te fungeren en een groen karakter in de verkaveling te behouden.

De 3,5 m brede zijdelingse stroken zijn voldoende ruim, op vandaag worden bouwvrije stroken van 3 m breed als regel opgelegd bij verkavelingen, zowel stedelijke als meer landelijke, dit vanuit onder andere de verdichtingsgedachte en het streven naar zuinig ruimtegebruik.

De voorgevelbreedte bedraagt voor elke woning 8,00 m. De maximale bouwdiepte van de woningen is vastgelegd op maximum 12,00 m voor lot 1 en 11,00 m voor lot 2. Deze afstanden maken kwalitatieve woningen mogelijk, zonder een overdreven bouwvolume te creëren. De voorschriften voorzien in een gabariet met ofwel een kroonlijsthoogte van maximum 4,5 m met zadeldak ofwel 2 volwaardige bouwlagen van maximaal 6,5 m hoog onder plat dak. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft in zijn advies voorgesteld om enkel gebouwen met een maximum kroonlijst van 4,5 m en een maximum nokhoogte van 10 m toe te staan, Dit kan worden gevolgd. Hiermee wordt mede tegemoet gekomen aan de vrees van de buurtbewoners voor een niet in de omgeving passende moderne bouwstijl en een schending van de privacy.

Mits deze voorwaarde wordt een compacte bebouwing onder hellend dak verzekerd, een gabariet dat overeenkomt met de omliggende bebouwingen. Er ontstaat geen extra verticale schaalvergroting binnen deze omgeving. Bijkomend kan als voorwaarde worden opgelegd dat de woningen één architecturaal geheel dienen te vormen, het gabariet van de eerst vergunde woning (kroonlijst en dakvorm) is bepalend voor de tweede woning.

De aanvraag zal visueel niet leiden tot een verstoring van het straatbeeld en maakt de oprichting van kwalitatieve eengezinswoningen mogelijk.

Voor wat betreft de halfopen typologie en de dichtheid dient vastgesteld dat de omliggende percelen bebouwd zijn met vrijstaande bebouwingen met lagere dichtheid. De vraag stelt zich of men bij een duurzame ruimtelijke ordening gebonden is door hetgeen op de aanpalende percelen in het verleden gerealiseerd werd. Een hedendaagse, toekomstgerichte ruimtelijke ordening dient mee zorg te dragen voor een zuinig ruimtegebruik.

Er kan niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat deze wijk tal van percelen bevat met oudere bebouwing, die gerealiseerd werden in een periode waarin het spaarzaam omgaan met bouwgrond nog geen ingang gevonden had.

Het gegeven dat de direct aanpalende percelen bebouwd zijn met vrijstaande bebouwingen maakt niet dat hetgeen hier gevraagd wordt niet verenigbaar zou zijn met de omgeving.

In dit opzicht dient ook rekening gehouden met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. De Vlaamse decreetgever koppelde het principe van 'ruimtelijk rendement' via artikel 58 van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving, aan de notie van de goede ruimtelijke ordening.

Dankzij het vernieuwde artikel 4.3.1, 2^o VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement. Hierbij is het mogelijk om tot een hogere verdichting te komen, dan in de onmiddellijke bestaande toestand op heden aanwezig is.

Artikel 4.3.1, §2, 2^o VCRO benadrukt dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien "*de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving*" en als "*de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is*". Zoals hierboven werd aangevoerd, kan besloten dat voldaan is aan deze voorwaarden.

Hiervoor werd al aangetoond dat de verkaveling op meerdere punten de maat van de omgeving respecteert. Het betreffen bv. nog steeds kwalitatieve, nieuw-landelijke eengezinswoningen.

Qua functionele inpasbaarheid leidt het geen twijfel dat de gevraagde functie -wonen- op deze plek zonder meer aanvaardbaar is. De voorschriften voorzien niet in mogelijke bijkomende nevenfuncties.

De mobiliteitsimpact van het gevraagde - 2 bijkomende wooneenheden in een uitgesproken woonomgeving- is verwaarloosbaar. Ook qua parkeerdruk zal in deze omgeving niets wezenlijks wijzigen, gelet op de voorziene parkeeroplossingen op eigen terrein (mogelijkheid tot inpandige garage, zone voor carport, mogelijkheid tot parkeren op de opritten). De bouwplaats ligt in een rustige woonwijk; er is in de Dr. Adriaan Martenslaan geen doorgaand verkeer; het voorzien van 2 woongelegenheden zal niet tot een onveilige verkeerssituatie leiden.

Voor wat betreft de carports is het, teneinde te diepe verharding/bebouwing in de zijstrook te vermijden, aangewezen om deze in te planten op 1 m achter de voorbouwlijn van de woningen en niet op 5 m zoals voorzien in de aanvraag. Het standpunt van de gemeentelijk omgevingsambtenaar kan hierin gevolgd worden. Teneinde het open karakter te vrijwaren, wordt bij voorkeur als voorwaarde opgelegd dat de carports dienen uitgevoerd als een volledig open constructie, zonder wanden, en dat de carports ook op termijn niet mogen afgesloten worden en geenszins mogen evolueren naar garages/bergingen.

Overige bijgebouwen in de tuinzone kunnen beperkt tot 12,0 m², zoals gesteld oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief de carport) beperkt tot 30,0 m².

De aanvraag zal niet resulteren in een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van dit terrein, noch in een ontwrichting van het ruimtelijk functioneren van deze omgeving. Het realiseren van een koppelbouw verhoogt de druk op de omgeving niet zo, dat het wooncomfort van de omgeving hierdoor in het gedrang zou komen.

Het gevraagde is niet van die aard dat dit inherent hinder zou veroorzaken naar omliggende vrijstaande woningen, noch dat dit het gebruiksgenot van de aanpalende percelen onaanvaardbaar zou beïnvloeden.

Er kan tot slot gewezen worden op de ligging van de bouwplaats binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Deinze, zoals aangeduid in het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze". In stedelijke gebieden wordt gestreefd naar woondichtheden van minimaal 25 wooneenheden per hectare. Op de 2 nieuwe loten wordt een dichtheid gerealiseerd van 31 woningen/ha. Indien ook lot 3 met de bestaande woning wordt meegerekend (met een oppervlakte van 708 m²) bedraagt de dichtheid 22 woningen/ha. De dichtheid ligt rond de na te streven dichtheid.

Het gegeven dat de omliggende percelen dichtheden kennen die ruim onder deze na te streven dichtheid liggen maakt dat de gemiddelde dichtheid van deze omgeving alleszins de dichtheid van 25 wooneenheden per hectare niet zal overstijgen. Beschouwd op dit bouwblokniveau kan bezwaarlijk gesteld worden dat het gevraagde resulteert in een oververdichting.

Wanneer al te zeer vastgehouden wordt aan de bestaande bebouwing op de direct omliggende percelen, zal de noodzakelijke verdichting geen ingang kunnen vinden in dergelijke omgevingen. Evenwel is ook daar kwalitatieve verdichting noodzakelijk en op zijn plaats, aangezien op die manier naar een gediversifieerd woonaanbod kan gekomen worden.

De aanvraag omvat tevens het rooien van 7 fruitbomen in en rond de bouwzone en de voortuinstrook, dit teneinde het terrein bouwrijp te maken.

Besloten wordt dat het ontwerp voldoende kwalitatief is en dat de goede plaatselijk aanleg niet in het gedrang wordt gebracht.

De aanvraag wordt, mits opleggen van een aantal voorwaarden, in overeenstemming bevonden met de principes van goede ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2020176101 ingediend door de heer Julien De Vlieger en mevrouw Nicole Vandoorn kan een omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2020176101 ingediend door de heer Julien De Vlieger en mevrouw Nicole Vandoorn wordt een omgevingsvergunning verleend onder volgende voorwaarden:

- het gabariet van de woningen wordt beperkt tot maximaal een kroonlijsthoogte van 4,50 m en een nokhoogte van 10,00 m. Het voorzien van 2 bouwlagen met plat dak met kroonlijsthoogte 6,50 m wordt niet aanvaard;
- de woningen dienen één architecturaal geheel dienen te vormen, het gabariet van de eerst vergunde woning (kroonlijst en dakvorm) is bepalend voor de tweede woning;
- carports kunnen opgericht worden in de zijdelingse strook, op 1,00 m achter de voorbouwlijn van de woning, ofwel op de zijdelingse perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar of op minstens 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De carports hebben een maximale oppervlakte van 18,0 m² met maximale hoogte 3,20 m met verplicht plat dak.

De carports kunnen enkel uitgevoerd worden als een open constructie (zonder wanden). De carports mogen geenszins evolueren naar meer afgesloten garages/bergingen;

- in de achtertuinstrook worden losstaande bijgebouwen tot maximum 12,0 m² oppervlakte toegelaten, in te planten ofwel op de perceelsgrenzen mits akkoord van de aanpalende eigenaar ofwel op minstens 1,00 m van de perceelsgrenzen, met een maximale nokhoogte van 3,50 m bij hellend dak of maximale hoogte van 3,00 m bij plat dak;

- de nieuwe bebouwing en verharding dient te voldoen aan de bepalingen van het 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.

Elke woning moet aangesloten worden op een hemelwaterput met een installatie voor hergebruik van het hemelwater, met overloop naar een infiltratie- of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgesteld in de gewestelijke verordening. Per woning dient een septische put voorzien;

- de maximum oppervlakte voor terrassen wordt beperkt tot 20,00 m² per woning;
- in de voortuinstrook wordt maximum 50% verharding toegelaten en minimum 50% groenaanleg;
- lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

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

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De gele affiches (A2-formaat) dienen bij de gemeente opgevraagd te worden.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/08/2018 -).

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 aantoonst 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 inkennisstelling 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 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het

Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet 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.

Verval omgevingsvergunningen voor verkavelen van gronden.

Artikel 102 OVD (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 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter