

## Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen tot het verlenen van een omgevingsvergunning

### VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

op 3 oktober 2023

Aanwezig :

J. Vermeulen de burgemeester-voorzitter,  
J. Cornelis, R. De Reu, C. De Spiegelaere, B. Dhaenens, B. Van Thuyne, F. Vervaeke, S. D'hondt, de schepenen,  
M. Vanlerberghe, schepenen, voorzitter BCSD

S. De Vlieger, Algemeen directeur

Verontschuldigd :

M.-T. Van Hove

### BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

---

Omgevingsnummer	OMV_2023065326
Ref. gemeente	V/0419/02

De aanvraag ingediend door de heer Michael Gurickx wonende te Scheepsdalelaan 60 te 8000 Brugge en Novus NV gevestigd te Scheepsdalelaan 60 te 8000 Brugge, werd ingediend op 12 mei 2023.  
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 22 juni 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Oude Heirbaan 62 te 9800 Deinze, kadastraal bekend: afdeling 5 sectie A nr. 551/2 T.

Het betreft een aanvraag tot het bijstellen van een verkaveling voor 2 loten voor halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat: Het wijzigen van een verkaveling.

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 en hun uitvoeringsbesluiten.

## 1. Stedenbouwkundige basisgegevens

### Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

De aanvraag is volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd bij KB van 24 februari 1977, gelegen in 'woongebied'.

*“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”*

De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een geldend BPA of RUP, maar wel binnen een goedgekeurde en niet-vernietigde verkaveling, goedgekeurd op 22/09/1987 (V/0419/01).

### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Er wordt geoordeeld op basis van de verkavelingsvergunning en het gewestplan.

### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag voorziet een bijstelling van bovenvermelde verkavelingsvergunning en meer bepaald voor lot 2.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming “woongebied”.

### Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

### Verordeningen

Uit de aard van de aanvraag en de voorziene werken blijkt dat de huidige aanvraag in aanmerking komt voor toepassing van de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “Algemene bouwverordening” welke definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 21/06/2022 en verschenen in het Belgisch staatsblad op 22/08/2022. De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening.

## 2. Historiek

Het perceel maakt deel uit van een verkaveling (lot 2). Dit wordt momenteel gebruikt als tuinzone voor lot 1.

## 3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

### Beschrijving van de plaats

Het perceel met betrekking tot de aanvraag is gelegen tussen de Oude Heirbaan en de Grijsbulckstraat, beide uitgeruste openbare gemeentewegen. De omgeving wordt gekenmerkt door een bebouwde omgeving binnen een landelijk dorp, met in hoofdzaak eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing. Het perceel doet momenteel dienst als tuinzone voor lot 1.

### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen/ bijstelling verkaveling

De aanvraag beoogt het bijstellen en verkavelen van een perceel in 2 loten waarbij er op elk lot een ééngesinswoning in

halfopen bebouwing gebouwd kan worden.

Daarnaast voorziet de aanvraag in het slopen van de bestaande carport op het perceel. De loten hebben een breedte van +/- 10,30 m en 11,65 m op een diepte van +/- 32,30 m. Lot 1 heeft een voorziene oppervlakte van +/- 332 m<sup>2</sup> en lot 2 +/- 302 m<sup>2</sup>. Voor de rooilijn wordt voorzien een stuk grond af te staan bij het openbaar domein met een oppervlakte van +/- 60 m<sup>2</sup>. De bouwkaders hebben elk een maximale breedte van +/- 7,25 m en een bouwdiepte van +/- 12,00 m zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. De zijdelingse bouwvrije strook is voorzien op minstens 3,05 m (lot 2) en 4,40 m (lot 1). De woningen kunnen opgetrokken worden uit maximum 2 bouwlagen met dak. De maximale nokhoogte ligt op 12,00 m.

Dit alles zoals voorzien het verkavelingsplan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

#### **4. Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaars**

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De gewone procedure is van toepassing. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 04/07/2023 tot en met 02/08/2023.

#### **5. Adviezen**

Op 22/06/2023 werd advies gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid.

#### **6. Project-MER**

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project- MER - besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

#### **7. Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen**

///

#### **8. Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 27/09/2023.

##### **a) Planologische toets**

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd bij KB van 24 februari 1977, gelegen in 'woongebied'.

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

De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een geldend BPA of RUP, maar wel binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, goedgekeurd op 22/09/1987 (V/0419/01).

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Er wordt geoordeeld op basis van de verkavelingsvergunning en het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag voorziet een bijstelling van bovenvermelde verkavelingsvergunning en meer bepaald voor lot 2.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming "woongebied".

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

Verordeningen

Uit de aard van de aanvraag en de voorziene werken blijkt dat de huidige aanvraag in aanmerking komt voor toepassing van de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Algemene bouwverordening" welke definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 21/06/2022 en verschenen in het Belgisch staatsblad op 22/08/2022. De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening.

**b) Wegenis**

Er kan gesteld worden dat Oude Heirbaan en Grijsbulckstraat voldoende uitgeruste openbare gemeentewegen zijn. Er wordt geen nieuwe wegenis voorzien. De loten voorzien ontsluiting via de Grijsbulckstraat. De aanvraag beoogt het bijstellen van een bestaande verkaveling. Een deel van het perceel is getroffen door de rooilijn dd. Juni 2007 (+/- 60m<sup>2</sup>) en zal kosteloos worden afgestaan aan de stad Deinze.

**c) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)**

De artikelen 2,3 en 4 van het besluit van 20 juli 2006 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, zoals vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid.

- **Overstromingsgevoelig fluviaal**  
Geen overstromingsgevoeligheid.
- **Overstromingsgevoelig pluviaal**  
Middelgrote overstromingskans (deels).
- **Overstromingsgevoelig vanuit zee**  
Geen overstromingsgevoeligheid.

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 0759 (2<sup>de</sup> categorie). Met betrekking tot de watertoets werd advies ingewonnen bij de provincie Oost-Vlaanderen (Dienst Integraal Waterbeleid). De opmerkingen, maatregelen en voorwaarden gesteld in het advies van de provincie Oost-Vlaanderen dienen strikt te worden nageleefd.

**d) MER – screening**

///

**e) Natuurtoets**

///

**f) Erfgoed-/archeologietoets**

///

**g) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)**

///

**h) Decreet grond- en pandenbeleid**

///

**i) Scheidingsmuren**

///

**j) Milieuaspecten**

///

**k) Goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag omvat het bijstellen van een verkaveling waarbij één lot voor open bebouwing omgevormd wordt naar twee loten voor halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat eveneens het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel.

De verkaveling betreft een wijziging van het bestaande verkaveling voor één lot voor open bebouwing naar twee loten voor half open bebouwing, gelegen in 'woongebied'.

Het aangevraagde betreft een verhoging van het ruimtelijk rendement waarbij er op één lot 2 half open woningen voorzien worden. De voorziene koppelwoning op de loten is vormelijk visueel vergelijkbaar met de open bebouwing, zowel qua inplanting, bouwvrije stroken als naar gabarit.

De verdichting kent geen ruimtelijke bezwaren en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De aangevraagde verdichting past zich in, in het bestaande weefsel van deze reeds oudere verkaveling.

In het kader van zuinig ruimtegebruik is het aangewezen om de bestaande bebouwde ruimte optimaler te benutten.

De typologie zoals voorzien in huidige aanvraag is aanvaardbaar binnen het kader van de huidige inzichten betreffende verdichting, waarbij het verkavelen van het perceel, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en een kwaliteitsvolle en moderne invulling mogelijk wordt gemaakt.

Overwegende dat de voorschriften in overeenstemming dienen gebracht te worden aan de bestaande bebouwing in de buurt en de goede ruimtelijke ordening. Gelet op de beperkte tuinzone. De voorschriften dienen als volgt aangepast te worden:

- In geval van een hellend dak (hoofdgebouw) is de maximale nokhoogte 10,50 m boven de vloerpas.
- Maximale kroonlijsthoogte bij een plat dak (hoofdgebouw): 6,5 m boven de vloerpas.

- Maximale gezamenlijke oppervlakte van losstaande bijgebouwen in de zone voor koeren en hovingen is beperkt tot 20m<sup>2</sup>.
- Maximale gezamenlijke oppervlakte niet-overdekte constructies in de zone voor koeren en hovingen is beperkt tot 50m<sup>2</sup>.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag bijgevolg in overeenstemming te brengen 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 04/07/2023 tot en met 02/08/2023 werden geen bezwaarschriften of opmerkingen ingediend.

#### **m) Bespreking adviezen**

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid, dd. 06/07/2023: voorwaardelijk gunstig mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies met kenmerk M02\Dossiers\41246\BG:

#### Voorwaarden inzake compensatie verloren berging (indien van toepassing bij toekomstige bouwaanvraag):

- aan het dossier dient de volgende informatie te worden toegevoegd:
  - een gedetailleerde terreinopmeting van de huidig vergunde toestand en van de nieuw te realiseren terreinhoogten;
  - een gedetailleerde aanduiding van de afwateringsrichtingen van de huidige vergunde en de nieuwe toestand door middel van pijlen, zowel binnen het volledige project als op de aanpalende percelen;
  - een gedetailleerde uitwerking van de te realiseren compensatie met voldoende dwarsprofielen met details van de eventuele in- en uitstroomblocatie of -constructie, o.a. voorzien van de nodige peilen.
- er dient een compensatievolume te worden voorzien van minstens 0 m<sup>3</sup> ;
- het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding ;
- het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;
- het compensatievolume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden ;
- bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen, bij voorkeur gravitair ;
- het onderhoud van de waterloop mag niet in het gedrang komen.

#### Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II en de ingediende plannen) ingeschat op 12,31 m TAW.

- de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer ;
- terreinophogingen binnen de overstromingsgevoelige contouren worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten ;
- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen ;
- wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel (70 cm onder maaiveld) worden gerealiseerd.

De omgevingsambtenaar sluit zich aan bij bovenvermeld advies.

**n) Algemene conclusie**

Het voorstel tot de bijstelling van de verkaveling is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met de directe omgeving. Huidige aanvraag 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 integraal aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

**BESLUIT :**

De aanvraag met als onderwerp **het bijstellen van een verkaveling voor 2 loten voor halfopen bebouwing** wordt goedgekeurd.

Omgevingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan, mits te voldoen aan de voorwaarden hieronder vermeld.

Start- en einddatum van de werkzaamheden of stedenbouwkundige handelingen dienen via het omgevingsloket doorgegeven te worden.

De instructies van aanplakking dient strikt te worden nageleefd.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De stedenbouwkundige voorschriften dienen als volgt te worden aangevuld of aangepast:
  - In geval van een hellend dak (hoofdgebouw) is de maximale nokhoogte 10,50 m boven de vloerpas.
  - Maximale kroonlijsthoogte bij een plat dak (hoofdgebouw): 6,5 m boven de vloerpas.
  - Maximale gezamenlijke oppervlakte van losstaande bijgebouwen in de zone voor koeren en hovingen is beperkt tot 20m<sup>2</sup>.
  - Maximale gezamenlijke oppervlakte niet-overdekte constructies in de zone voor koeren en hovingen is beperkt tot 50m<sup>2</sup>.
- De voorwaarden zoals aangegeven in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen (kenmerk M02\Dossiers\41246\BG:) stipt na te leven:  
Voorwaarden inzake compensatie verloren berging (indien van toepassing bij toekomstige bouwaanvraag):
  - aan het dossier dient de volgende informatie te worden toegevoegd:
    - een gedetailleerde terreinopmeting van de huidig vergunde toestand en van de nieuw te realiseren terreinhoogten;
    - een gedetailleerde aanduiding van de afwateringsrichtingen van de huidige vergunde en de nieuwe toestand door middel van pijlen, zowel binnen het volledige project als op de aanpalende percelen;
    - een gedetailleerde uitwerking van de te realiseren compensatie met voldoende dwarsprofielen met details van de eventuele in- en uitstroomlocatie of -constructie, o.a. voorzien van de nodige peilen.
  - er dient een compensatievolume te worden voorzien van minstens 0 m<sup>3</sup> ;
  - het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding ;
  - het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;
  - het compensatievolume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden ;
  - bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen, bij voorkeur gravitair ;
  - het onderhoud van de waterloop mag niet in het gedrang komen.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II en de ingediende plannen) ingeschat op 12,31 m TAW.
- de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer
- terreinophogingen binnen de overstromingsgevoelige contouren worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten ;
- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen ;
- wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.



Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel (70 cm onder maaiveld) worden gerealiseerd.
- De volgende huisnummers worden toegekend:
  - Lot 1: Grijsbolkstraat 2B, 9800 Deinze
  - Lot 2: Grijsbolkstraat 2A, 9800 Deinze
- Alle puin dient onmiddellijk van het terrein te worden afgevoerd naar een erkende stortplaats. Alle funderingen dienen tot op hun volledige diepte te worden verwijderd.
- De nodige maatregelen dienen getroffen te worden conform hoofdstuk 6.4 “beheersing van asbest” bij werkzaamheden waar asbesthoudende producten aanwezig zijn. Aannemers zijn verplicht een asbestinventaris op te maken bij werkzaamheden waar er risico is op asbest. Bij de afbraak is de kans groot dat men te maken krijgt met asbesthoudende materialen. Indien een aannemer aangesteld wordt om de werken (deels) uit te voeren, moet deze volgens het KB van 26 maart 2006 alle nodige maatregelen treffen om de materialen te identificeren waarvan vermoed wordt dat ze asbest bevatten (asbestinventaris). Als men als particulier zelf de werken uitvoert, is een asbestinventaris niet verplicht, maar wel aanbevolen om de gezondheid van zichzelf en de omgeving niet in gevaar te brengen.
- De aanvrager is verantwoordelijk voor elke schade toegebracht aan het openbaar domein, waarin begrepen is onder meer voetpadtegels, boordstenen, grasbezaaiing, riolering, signalisatie, goten enz. Herstellingswerken worden uitgevoerd door een aannemer aangesteld door de stad Deinze. De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de aanvrager.
- Alle aanpassingen aan wegenis- en nutsinfrastructuren ten gevolge van deze omgevingsvergunning vallen ten laste van de aanvrager.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- **Op het privaat domein, palend aan de rooilijn, zal per lot een huisaansluitputje in beton, met stankscherm geplaatst worden, welke aangesloten wordt op de riolering;**
- **Op het privaat domein, palend aan de rooilijn, zal per lot een regenafvoerputje geplaatst worden, welke aangesloten wordt op de riolering;**
- **De voormelde putjes worden voorzien van een gietijzeren deksel met de correcte benaming. De putjes worden geplaatst door een aannemer aangesteld door de stad Deinze. De kosten hiervan zijn ten laste van de aanvrager.**
- **De grond zoals voorzien op plan aangeduid als “grond gratis af te staan” met een oppervlakte van +/- 60 m<sup>2</sup>, dient kosteloos afgestaan te worden aan de stad Deinze. De aanvrager staat in voor de kosten van de notariële akte m.b.t. de overdracht van dit lot en neemt hiertoe ook het initiatief.**
- **Alle aanpassingen aan de wegenis- en nutsinfrastructuren ten gevolge van deze omgevingsvergunning vallen 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.

Indien er een attest van verkoopbaarheid noodzakelijk is voor de verkoop van de loten, kan dit pas afgeleverd worden nadat er voldaan is aan alle voorwaarden en lasten.

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

**Artikel 102.** § 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 verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;  
3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 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° ...;

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

vergunningplichtige 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.

**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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindiener;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

### **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 van burgemeester en schepenen

Algemeen directeur  
Stefanie De Vlieger

Burgemeester  
Jan Vermeulen

Voor éénsluidend afschrift,

Bijlage naam	DocumentHash
BV_F_B_Foto 6.pdf	iTiw8WaPLxL5W28hd1IACQ==
BV_F_B_Foto 7.pdf	UfDzvvctTiNFR/9LAno08w==
BV_F_B_Foto 8.pdf	O3l4unCxHAhROMGWAUrxkA==
BV_F_B_Foto 1.pdf	NFNg3HEe4nlSZbywOrN36w==
BV_F_B_Foto 2.pdf	OOF9PQjkggTwyBynjvpFIQ==
BV_F_B_Foto 3.pdf	vs+veJANg3ihOVhcNOBT/Q==
BV_F_B_Foto 4.pdf	QHdExHeUPSrDB7QXvQhYcQ==
BV_F_B_Foto 5.pdf	PQyX52kFikTgKMMakO+3IA==
BV_DVP1_B_bestaand.pdf	xtxYudFLpCf6dJgW6k75FA==
BV_VP_N.pdf	NyMG6+11foYOjgYC0CcSZw==
BV_L.pdf	peZlkq8H1Kof5q2hTMTvPg==
BV_DVP1_B_oorspronkelijk verkavelingsplan.pdf	mIkY/bNvbNBi37lPvnNm6Q==