



# BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2024055135
Referentie gemeente:	V202400004
Projectnaam omgevingsloket:	Omgevingsvergunningsaanvraag verkavelen van gronden_Parklaan Kluisbergen. Verkavelen voor bouw van meergezinswoning, gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep/praktijk met max 5 bovenliggende woonentiteiten.
Projectnaam gemeente:	
Ligging:	Parklaan 5 en 6 afdeling 2 sectie A nrs. 575/2 B3 en 575/2 T2

## BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN d.d. 14 AUGUSTUS 2024 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

---

De aanvraag ingediend door Intergemeentelijk Samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en socio-economische expansie gevestigd te Gentssesteenweg 1B te 9520 Sint-Lievens-Houtem, werd ingediend op 18 april 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 mei 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Parklaan 5 en 6, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 575/2 B3 en 575/2 T2.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen voor bouw van meergezinswoning, gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep/praktijk met max 5 bovenliggende woonentiteiten.

De aanvraag omvat enkel het verkavelen van grond.

### **DE GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR VERLEENT OP 5 AUGUSTUS 2024 VOLGEND ADVIES:**

*"Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een grond voor de bouw van meergezinswoning, gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep/praktijk met max 5 bovenliggende woonentiteiten.*

*De aanvraag omvat enkel het verkavelen van grond.*

**Procedureverloop**

<b>Procedurestap</b>	<b>Datum</b>
<i>Ontvangst aanvraag</i>	<i>18/04/2024</i>
<i>Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs</i>	<i>03/05/2024</i>
<i>Opening openbaar onderzoek</i>	<i>10/05/2024</i>
<i>Afsluiten openbaar onderzoek</i>	<i>08/06/2024</i>
<i>Gemeenteraad voor wegenwerken</i>	<i>geen</i>
<i>Omgevingsambtenaar</i>	<i>Arne Debyttère</i>
<i>Datum verslag GSA</i>	<i>05/08/2024</i>

### **Adviezen**

*De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:*

- Het advies van Farys afgeleverd op 17 juni 2024 is gunstig.*
- Het advies van Proximus afgeleverd op 15 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.*
- Het advies van preventie@bvlar.be afgeleverd op 23 mei 2024 is voorwaardelijk gunstig.*
- Het advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 10 juni 2024 is gunstig.*
- Het advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 13 mei 2024 is gunstig.*

### **Openbaar onderzoek**

*De aanvraag werd getoetst aan 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.*

*De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.*

### **Ligging van de locatie**

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.*
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.*

### **Beoordeling**

#### **Overeenstemming met dit plan**

*Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. van 24/02/1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in een bestemmingszone(s) waarvoor volgende bepalingen van het K.B. van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen op van toepassing zijn:*

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

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan.*

#### **Aanvraag en omgeving**

*De aanvraag is gelegen in het dorpscentrum van Berchem in de Parklaan aan de overzijde van het Berchemplein. Het terrein is momenteel een braakliggende grond, tussen een links gelegen horecazaak en een rechts gelegen meergezinswoning, beiden gesloten bebouwing. Achteraan sluit het project aan op de verkaveling Muziekmeesters.*

*De aanvraag omvat een aanvraag tot het verkavelen van stuk onbebouwde grond (perceel 575/2B3 en 575/2T2) in 2 loten, zijnde één lot voor een meergezinswoning (gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep / praktijk met max. 5 bovenliggende woonentiteiten) en één lot uit de verkaveling uit te sluiten. De nieuwe kavel i.f.v. de meergezinswoning zal volledig aansluiten op het openbaar domein.*

*De stedenbouwkundige voorschriften zijn zo opgesteld dat met een minimum aan regels een maximum aan architectuur kan worden gerealiseerd, met als doel van de verkaveling een kwalitatieve woonomgeving te maken. Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels*

*vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden. Enkele van de voorschriften:*

- *min. 1,5 parkeerplaats per woonentiteit*
- *voorbouwlijn valt samen met voorste perceelsgrens*
- *bouwdiepte gelijkvloers max. +/-22m*
- *bouwdiepte verdieping max. 15,75m*
- *max. kroonlijsthoogte 9,5m*
- *max. drie bouwlagen onder kroonlijst + hellend dak (helling tussen 0° en 45°)*
- *dakuitbouwen max. 1/3 dakoppervlak*
- *elke woonentiteit dient te beschikken over een buitenruimte van min. 5m<sup>2</sup>*
- *overdekte afvalberging te voorzien*
- *fietstalplaatsen te voorzien per woonentiteit: per kamer 1 fietsstalplaats + 1 extra EN per twee woonentiteiten 1 fietstalplaats voor een buitenmaatse fiets*

### **Openbaar onderzoek**

*Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar geformuleerd.*

*Dit bezwaarschrift handelt over:*

*Kort gesteld*

*De enige bijkomende werkzaamheden die ik wil verwezenlijkt zien is dat de mandelige muren, waar de plastic folie tegen aan hangt als volwaardige isolerend wand wordt uitgevoerd.*

*Voor de rest krijgt jullie project wat mij betreft in deze vorm een No-Go !*

*Er is nergens vermeldde natuurinclusiviteit of natuurherstel. Lintbebouwing is niet meer van deze tijd..*

*1) Niet bouwen lijkt me de beste optie.*

*De groen corridor mag daarentegen versterkt door extra aanplant van bomen en struiken, Zodoende een extra groene corridor te realiseren tussen het park van de parklaan en het achterliggende groen richting paddenstraat.*

*Groen met groen verbinden is de enige goeie insteek nog om de klimaatopwarming van antwoord te dienen.*

*Extra lintbebouwing is dat geenszins.*

*Dus dit voorstel van mijn ' toekomstige burens ' lijkt me verre van een goed voorstel.*

*Daarom graag een negatief advies !*

*2) Wil men toch bouwen, dan kan er misschien hoger gebouwd worden, om nog meer woongelegenheid mee te nemen in het ruimtebeslag.*

*3) BESTE burgemeester Stevens,*

*Op de gemeente Wielsbeke heb ik een gelijkaardig voorstel ingediend.*

*Bij deze doe ik dit dus nog eens, echter met nog meer bouwlagen, een nieuw voorstel. In plaats van 4 verdiepingen ( schets ) kan er mss naar 7 of 8 verdiepingen gegaan worden. Meer woongelegenheid creëren door minder ruimtebeslag in te nemen.*

*Alleen door het grondbeslag te verminderen en hoger te bouwen, kunnen we vrije ruimte voor natuur realiseren nog.*

*Vlaanderen is niet in staat om de natuurherstelwetten te implementeren die Europa wil opleggen.*

*Onze Politici zijn dwars.*

*Ik kan mijn kinderen en kleinkinderen geen klimaatopwarming beloven.*

*Kunnen jullie dat aan jullie kinderen ? de klimaatopwarming beloven ?*

*Mijn ouders hebben dit appartement in berchem op de Parklaan aangekocht, na 20jaar ecocidale laster te moeten aanhoren op het dossier ' ringweg rond Anzegem '.*

*De ecocidale schuldgraad van België is gigantisch. Onze earthovershoot factor is 4.*

*Onze earthovershoot Day staat op 23 maart...*

*Daarom graag verticale klassering van dit lintbebouwingsdossier.*

*Behandeling bezwaarschrift:*

*In het bezwaar is er sprake dat lintbebouwing niet meer van deze tijd is en spreekt men van verticale klassering van dit lintbebouwingsdossier. Als we echter naar de ruimtelijke context van het dossier gaan kijken, zien we dat dit geenszins een lintbebouwingsdossier is. Het gaat*

*hier over een inbreidingsproject in het dorpscentrum van Berchem. Het project sluit namelijk achteraan aan op de verkaveling 'Muziekmeesters', eveneens een verkavelingsproject van SOLVA uit 2014, maar nog niet volledig gerealiseerd. De groene corridor die in het bezwaarschrift wordt weergegeven betreft dus eigenlijk een gewone verbinding tussen de verkaveling Muziekmeester en het plein in de Parklaan en dus niet echt een groene corridor. De groene corridor tussen het achterliggende groen richting Paddenstraat en het park langsheen de Parklaan bestaat in feite al aan de hand van het park van het gemeentehuis. Het bezwaarschrift heeft het ook over het aspect hoger bouwen, 'om nog meer woongelegenheden mee te nemen in het ruimtebeslag'. Bij het maken van de keuze voor hoogbouw is het echter van belang om de bestaande ruimtelijke context niet uit het oog te verliezen. Hoogbouw is in een dorp als Berchem hoe dan ook geen evidentie en al zeker niet op een dergelijk perceel met een beperkte oppervlakte en onmiddellijk aansluitend op andere bebouwing. Hoogbouw kan een interessante keuze zijn als er op die manier meer onbebouwde ruimte kan gecreëerd worden. Bij voorliggend project zal de keuze voor hoogbouw er echter niet toe leiden dat er meer onbebouwde ruimte op het perceel zal gecreëerd worden. Er zullen in dergelijk geval inderdaad meer woongelegenheden gecreëerd worden, maar het ruimteslag blijft hetzelfde. De belangrijke meerwaarde van hoogbouw, zijnde het creëren van extra onbebouwde ruimte, kan dus in dergelijke context niet gerealiseerd worden, waardoor er kan gesteld worden dat het perceelgebied er zich dan ook niet toe leent om een hoogbouwproject te realiseren. De keuze voor vier bouwlagen is dan ook een correcte inschatting gelet op de ruimtelijke context van het project en zijn onmiddellijke bebouwde omgeving.*

#### **Beoordeling externe adviezen**

*Volgende adviezen werden verleend:*

- Farys: verwijzen naar hun standaardadvies*
- Brandweerstand Vlaamse Ardennen: voorwaardelijk gunstig*
- Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen: gunstig advies*
- Proximus: voorwaardelijk gunstig*
- Wyre: gunstig*

*In het geval er een omgevingsvergunning wordt afgeleverd moeten de voorwaarden gesteld in de adviezen meegenomen worden in de omgevingsvergunning.*

#### **Historiek**

*Op het perceel werden volgende vergunningen verleend:*

- stedenbouwkundige vergunning B 17/44 DBA dd. 26/07/2017 voor afbraak van een woning*
- omgevingsvergunning OMV\_2020064566 dd. 12/08/2020 voor afbraak van twee woningen*

#### **Wegenis**

*De aanvraag is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg.*

#### **Watertoets**

*De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS367b (2de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. In het kader van de watertoets werd dan ook advies gevraagd aan de provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid. De provincie verleend een gunstig advies:*

*"Motivering*

*Ons inziens zal het project geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving."*

*Er dienen dan ook geen bijkomende voorwaarden opgelegd te worden in het kader van de watertoets.*

#### **Mer-screening**

*Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.*

*Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.*

*Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*In alle redelijkheid kunnen de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.*

#### **Natuurtoets**

*De aanvraag omvat het verkavelen van een stuk grond met het oog op de bouw van een meergezinswoning (max. 5 woonegelegenheden) met op het gelijkvloers een ruimte voor vrij beroep /praktijkruimte. Op het stuk grond stond tot op enkele jaren terug twee eengezinswoningen. Het stuk grond staat op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol. Het project bevindt zich op een aanzienlijke afstand van groengebieden. Er zijn dan ook geen aanzienlijke effecten te verwachten op natuur.*

#### **Erfgoed-/archeologietoets**

*Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.*

*De aanvraag heeft geen betrekking op beschermde, noch op geïnventariseerde erfgoed items.*

#### **Mobiliteit**

*De bouw van de meergezinswoning -met op het gelijkvloers een ruimte voor vrij beroep/praktijk met max. 5 bovenliggende woonentiteiten-, alsook de verplaatsingen van de bewoners en bezoekers, zal extra verkeersbewegingen veroorzaken.*

*Gezien de geringe omvang van de verkaveling zijn de effecten te verwaarlozen. De mobiliteitsafwikkeling van het project zal geen aanzienlijke effecten hebben op de bestaande wegenis. Bij de meergezinswoning dient er min. 1,5 private parkeerplaatsen per woonentiteit te worden voorzien.*

#### **Beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening**

##### *Legaliteitstoets*

*Het project is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Er wordt een meergezinswoning voorzien waarbij er op het gelijkvloers, naast de gemeenschappelijke ruimtes van de bovenliggende woonentiteiten, enkel een ruimte voor een vrij beroep of een praktijkruimte worden voorzien. De bovenliggende verdiepen kunnen enkel functioneren i.f.v. het wonen, waarbij in totaal max. 5 woonentiteiten kunnen worden voorzien.*

*De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de planologische context.*

##### *Opportunitiestoets*

*Iedere aanvraag dient ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening: "het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld 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;"*

*De voorziene bestemmingsvoorschriften in de verkaveling zijn afgestemd op zowel de planologische bestemming als op de onmiddellijke bebouwde omgeving. Het voorzien van (max.) 5 woonentiteiten alsook een praktijkruimte is dan ook afgestemd op zijn ligging in het dorpscentrum van Berchem.*

*Ook voor wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn de verkavelingsvoorschriften afgestemd op de omliggende bebouwde context. En tenslotte werden in de voorschriften de nodige spelregels vastgelegd met betrekking tot de visueel-vormelijke elementen.*

*De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de wettelijke bepalingen alsook met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **Conclusie**

*Op basis van voormelde overwegingen wordt de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd."*

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.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLUIT IN ZITTING VAN 14 AUGUSTUS 2024 HET VOLGENDE:**

**De aanvraag met referentie omgevingsloket OMV\_2024055135 en referentie gemeente V202400004 ingediend door Intergemeentelijk Samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en socio-economische expansie gevestigd te Gentsesteenweg 1B te 9520 Sint-Lievens-Houtem, voor het verkavelen van een grond gelegen Parklaan 5 en 6, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 575/2 B3 en 575/2 T2, wordt voorwaardelijk vergund.**

**VOLGENDE VOORWAARDEN EN/OF LASTEN WORDEN OPGELEGD:**

1. De voorwaarden gesteld in het advies van de brandweerzone Vlaamse Ardennen dd. 23 mei 2024 dienen strikt opgevolgd te worden.
2. De voorwaarden gesteld in het advies van Proximus dd. 15 juli 2024 dienen strikt opgevolgd te worden.
3. De voorwaarden uit het standaardadvies riolering van farys dienen strikt opgevolgd te worden:

**Rioolaansluiting**

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vind je meer info over:

- of er al een rioolaansluiting aanwezig is
  - de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
  - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").
  - of een vetvanger voor horecazaken verplicht is
  - of de plaatsing van en onder welke voorwaarden een septische put van toepassing is
- U kan hier ook uw aanvraag doen voor een rioolaansluiting.

**Aanwezige aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/ (her)bruikt te worden.**

Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer - op privéterrein - hierop af te stemmen.

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan Farys via

<https://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling>

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt. De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan uitzonderlijk door Farys gebeuren. De voorwaarden vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

#### **Wat te doen als er nog geen rioolaansluiting aanwezig is?**

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is.

De exacte locatie van de aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met Farys bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De doorlooptijd van een volledig dossier voor het realiseren van een huisaansluiting riolering is ongeveer 10 weken.

#### **Keuring**

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

#### **Algemene aandachtspunten**

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- Indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

#### **Verkavelingen / bouwdoSSIERS langs bestaande openbare wegenis**

De aanvrager doet het nodige onderzoek of er een riolering aanwezig is waarop het private afvalwaterstelsel kan worden aangesloten.

Indien er geen riolering aanwezig is waarop kan aangesloten worden is een uitbreiding van het rioleringsstelsel noodzakelijk op kosten van de aanvrager. De aanvrager dient ook te voorzien in de nodige wachtaansluitputten per lot. De aanvraag hiervoor dient tijdig aan Farys gericht te worden via <https://www.farys.be/nl/rioolaansluiting>.

#### **Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingsaanvraag**

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of
- het bedrag voor de uitvoering van de infrastructuurwerken werd geconsigneerd op rekening van de gemeente

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consigneren bedrag te kennen via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

#### ALGEMENE VOORWAARDEN:

1. Eventuele schade aan het openbaar domein, te wijten aan de bouw- of verbouwingswerken, zal onmiddellijk op kosten en lasten van de bouwheer/aanvrager worden hersteld. Het bestaande voetpad dient ten allen tijde afgeschermd te worden.
2. De kosten voortvloeiend uit de aankoppeling op het openbaar elektriciteits-, waterbedelings-, aardgasleiding- en telefoonnet of kabel distributie vallen ten laste van de bouwheer/aanvrager.
3. De bestaande reglementeringen van de intercommunales Gaselwest en I.M.W.V. dienen strikt te worden nageleefd.

4. FARYS is door de gemeente aangesteld voor de aansluiting van regen- en afvalwater. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting kan worden ingediend bij de Klantendienst, Stropstraat 1 te 9000 Gent. Dit kan ook telefonisch op 078/35.35.99, alle werkdagen van 8u00 tot 20u00 en op zaterdag van 9u00 tot 13u00 of via de website ( [www.farys.be/rioolaansluiting](http://www.farys.be/rioolaansluiting) ).

De aanvrager dient zich voor de aanleg van de private riolering op zijn perceel te houden aan de bepalingen van het reglement rioolaansluitingen van toepassing voor de gemeente Kluisbergen. De private riolering mag enkel geplaatst worden na samenspraak met FARYS. Na de aanvraag volgt er een technische evaluatie ter plaatse waarbij zowel het aansluitingspunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting wordt vastgelegd.

5. Sedert 1 juli 2011 is de keuring van de private waterafvoer verplicht ( <https://www.farys.be/nl/keuring-privewaterafvoer> )
6. Er dient een gescheiden rioleringsstelsel voorzien te worden.
7. Het perceel is gelegen in centraal gebied ( <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan> ). In centraal en collectief geoptimaliseerd buitengebied dient een septische put van minimaal 1500 l tot 5IE + 300 l/IE per bijkomend IE voorzien te worden, waarbij enkel het zwart afvalwater op de septische put wordt aangesloten.
8. De aanplakking van de beslissing gebeurt door de technische dienst (Vlaamse Codex art.4.7.19 §2).

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.



## **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 verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 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.

**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.

**Beroepsmogelijkheden: regeling "wegenberoep"** (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

*(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):*

**Artikel 31/1.** §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

*(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)*

## **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.