



---

**2025\_CBS\_02855 OMV\_2024123754 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Jef Vandermeulenstraat, 9050 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 maart 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen  
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

TerInvest met als contactadres Oudeheerweg-Heide 82, 9250 Waasmunster heeft een aanvraag (OMV\_2024123754) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 september 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van percelen 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen
- Adres: Jef Vandermeulenstraat 23 en 23A, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 76L6 en 76K6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 december 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 maart 2025:

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### De omgeving en de plaats:

Het perceel bevindt zich langs de Jef Vandermeulenstraat in Gentbrugge. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten eengezinswoningen. De site in kwestie (bestaande uit 2 percelen – Jef Vandermeulenstraat 23 (76K6) en 23A (76L6)) is bebouwd met een woning (nr. 23) en een magazijn (nr. 23a). De gehele site is bebouwd, met uitzondering van een kleine koer horende bij de woning. De site heeft een oppervlakte van ca. 1266 m<sup>2</sup>.

#### De verkavelingsaanvraag:

De huidige aanvraag wenst de bestaande 2 percelen te verkavelen naar 4 verschillende loten.

- **Lot 1:** nieuwe eengezinswoning type gesloten bebouwing (158 m<sup>2</sup> - excl. onderdoorgang). De bouwzone is perceelsbreed (5,19 m) en voorziet de voorbouwlijn op de rooilijn. De bouwzone is 14 m diep op het gelijkvloers en 10 m op de verdieping. Er worden maximaal 2 bouwlagen toegestaan + een dakvolume (max. 45°). De maximale kroonlijst- en nokhoogte bedragen respectievelijk 6,50 m en 11,50 m. De achtertuinstrook verkrijgt een diepte van 16,50 m, waarvan maximaal 20 m<sup>2</sup> verhard kan worden. Daarnaast wordt ook een tuinberging toegestaan in deze achtertuinstrook van max. 9 m<sup>2</sup> (max. 1 bouwlaag) en met 1m afstand tot de perceelsgrenzen. Verder is er ook een staanplaats voor een voertuig toegestaan in waterdoorlatende materialen. Bij lot 1 wordt nog een overbouw voorzien boven lot 4 met dezelfde diepte als op de verdiepingen, 10 m, en dit over de gehele breedte van de onderdoorrit, namelijk 3,32 m. De minimale hoogte die deze onderdoorrit moet bedragen is niet gespecificeerd.
- **Lot 2:** nieuwe eengezinswoning type gesloten bebouwing (159 m<sup>2</sup>). De bouwzone is perceelsbreed (5,22 m) en voorziet de voorbouwlijn op de rooilijn. De bouwzone is 14 m diep op het gelijkvloers en 10 m op de verdieping. Er worden maximaal 2 bouwlagen toegestaan + een dakvolume (max. 45°). De maximale kroonlijst- en nokhoogte bedragen respectievelijk 6,50 m en 11,50 m. De achtertuinstrook verkrijgt een diepte van 16,50 m, waarvan maximaal 20 m<sup>2</sup> verhard kan worden. Daarnaast wordt ook een tuinberging toegestaan in deze achtertuinstrook van max. 9 m<sup>2</sup> (max. 1 bouwlaag) en met 1m afstand tot de perceelsgrenzen. Verder is er ook een staanplaats voor een voertuig toegestaan in waterdoorlatende materialen.
- **Lot 3:** omvat de bestaande eengezinswoning (nr. 23) met een beperkte uitbreiding die een doorgang (1,28 m breed) betreft naar het achterliggende perceel lot 4. In het verkavelingsplan wordt het deel magazijn op dit lot gesloopt en voorzien als een tuin/groenzone. Dit hele lot (124 m<sup>2</sup>) werd onttrokken uit de verkaveling (conform de omgevingsaanvraag).
- **Lot 4:** omvat een deel van de te behouden magazijnen en een nieuwe waterdoorlatende privaatieve weg in klinkers. Aan de rooilijn wordt er een overbouw voorzien horende bij lot 1. Dit hele lot (792 m<sup>2</sup>) werd onttrokken uit de verkaveling (conform de omgevingsaanvraag).

*Noot van de OA: Er wordt opgemerkt dat de schaal vermeld op de plannen niet klopt met de ingetekende afmetingen. Bij de beoordeling werd rekening gehouden met de afmetingen op het plan en werd er abstractie gemaakt van de schaal aanduiding.*

Stedenbouwkundige handelingen:

Er worden geen stedenbouwkundige handelingen aangevraagd.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringsen zijn bekend:

*Stedenbouwkundige vergunningen*

- Op 20/12/1973 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van inrijstrook. (1973 GB 033 (kw))
- Op 01/04/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de aanvraag tot wijzigen schrijnwerk voorgevel, regulariseren van 2 openingen op gelijkvloers & plaatsen van spandoek. (2010/20019)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal op het omgevingsloket na te lezen.

#### **3.1. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 10 januari 2025 onder ref. VK-24-1357:

Drinkwater

*Deze adviesvraag betreft het verkavelen van percelen – 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen.*

*Verkaveling langs Jef Vandermeulenstraat omvat 2 bouwloten (lot 1 en 2) in gesloten bebouwing. Bestaande woning nr. 23 blijft behouden (lot 3). Deel afgebroken constructie wordt als tuinzone bij deze woning gevoegd. Lot 4: bestaande en te behouden magazijnen + zone voor nutsvoorzieningen + gemeenschappelijke toegangsweg.*

*M.b.t. het slopen van bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*De loten 1 en 2 (voor halfopen eengezinswoningen) van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in Jef Vandermeulenstraat.*

*Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.*

#### **3.2. Fluvius**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 december 2024 onder ref.

5000087943:

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Firma TerInvest werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden*

voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.

### **3.3. Wyre**

**Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 17 december 2024 onder ref. 25175054:

*Aansluitbaar Wyre*

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

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

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

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

### **3.4. Proximus**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 30 december 2024 onder ref. JMS 633323:

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:*

*\* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

*\* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

*\* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via*

*[www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).*

*\* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.*

### **3.5. Brandweerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 december 2024 onder ref. 018621-003/PV/2024:

*Besluit: GUNSTIG ADVIES, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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.. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde en/of vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is voor zover dit voor een verkaveling kan worden nagegaan, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Wel is er onduidelijkheid of de verkaveling strijdig zou zijn met **artikel 3.2 Beperken van verhardingen**; *Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

**Toetsing:** De voorschriften voorzien in de achtertuintzones van lot 1 en 2 volgende verhardingen/bebouwingen:

- Terrassen: verharding van maximaal 20 m<sup>2</sup>
- Tuinberging: van maximaal 9 m<sup>2</sup>
- Staanplaats voor een auto in waterdoorlatende materialen

De verharding voor de autostaanplaats is niet gedefinieerd/gemaximaliseerd waardoor de maximale verharding/bebouwing in de achtertuintstrook niet in te schatten is.

Dit is strijdig met het ABR aangezien de verharding niet tot het minimum beperkt wordt.

Lot 4 is uit de verkaveling onttrokken, echter worden er wel voorschriften voorzien die betrekking hebben op de verharding. Zo wordt geschreven dat lot 4 een doorgang en binnenplein is in waterdoorlatende klinkers of betonblokken met open voeg. Desondanks het onduidelijk is of lot 4 mede onderwerp is van de verkaveling kan worden geoordeeld dat het

100% verharden van deze zone strijdig is met bovenstaand artikel van het ABR. Enkel de noodzakelijke verharding, voor de ingebruikname van de magazijnen, kan worden voorzien.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

Het project situeert zich in het afstroomgebied van <<waterloop>> (beheer: << >>). . Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

Aangezien er, als gevolg van het project, minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om een negatieve impact te vermijden:

Voor de achtertuinstrook moet het volgende worden toegevoegd:

- De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).
- Autostaanplaatsen in de achtertuinstrook zijn niet wenselijk.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de

gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanstijpt hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden ([www.gent.be/bouwreglement](http://www.gent.be/bouwreglement)).

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoetsdoorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er wordt geen boom of waardevol groen verwijderd.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

#### **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

#### **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 december 2024 tot en met 22 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **3 bezwaarschriften** ingediend.

##### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

- I. Inventarisatie bij sloop: Bij de sloop van de relevante panden lijkt het aangewezen een asbestinventaris op te maken. Alsook is er geen melding gemaakt van een bodemonderzoek.
- II. Brandgevaar: In de huidige opslagplaatsen worden brandbare materialen opgeslagen, een brandweertoets is hier aangewezen.
- III. Onvolledige aanvraag: het achterliggende perceel 76T7 is enkel toegankelijk via het lot 4, van de verkaveling. Echter wordt van dit perceel, of de toegang ervan, geen melding gemaakt in de aanvraag. Hierdoor is de verkavelingsaanvraag onvolledig. Verder wordt nagevraagd waar er informatie kan worden gevonden over het toekomstige gebruik van dit perceel.
- IV. Lot 4: Bezwaarschrijver vermoedt dat lot 4 reeds verkaveld werd en dat deze loten reeds apart werden verkocht.
- V. Gemene muur lot 1 en 4: De bezwaarschrijver vraagt zich af hoe het eigendomsstatuut (incl. verantwoordelijkheid) zal worden voorzien van de scheimuur t.o.v. lot 1 en 4, meer bepaald daar waar de overbouw wordt voorzien. Verder wordt er zekerheid gevraagd m.b.t. het waarborgen van de stabiliteit van deze muur. Maar ook wat de toekomstige plannen zullen zijn van deze muur na het uitvoeren van de verkaveling.

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

- I. Inventarisatie bij sloop: Het onderwerp van de aanvraag betreft uitsluitend de verkaveling en niet de stedenbouwkundige handeling 'sloop'. Van zodra dit wordt

aangevraagd dient er mogelijks een sloopinventaris te worden toegevoegd aan de aanvraag. Deze punten zullen hierin dan worden geanalyseerd.

- II. Brandgevaar: Bij voorliggende verkavelingsaanvraag werd een advies opgevraagd bij de Brandweer, dit was een gunstig advies. De bestaande toestand waarover het bezwaar gaat is geen voorwerp van de aanvraag. De brandweer zal zich niet uitspreken over de huidige toestand van het gebouw, die overigens niet behouden zal blijven.
- III. Onvolledige aanvraag: Bestaande erfdiensbaarheden moeten worden weergegeven in de verkavelingsaanvraag. In voorliggende aanvraag werd hier geen melding van gemaakt. De toegang tot het naastliggende perceel wordt ook niet verhinderd door de nieuwe verkavelingsaanvraag. Echter zijn er nog veel andere onduidelijkheden aan de aanvraag waardoor deze geweigerd dient te worden (zie ook omgevingstoets). Bij een aangepaste aanvraag is het aangewezen het naastgelegen perceel, of toch de toegang ertoe, mee op te nemen. Perceel nr 76T7 is geen onderdeel van de aanvraag, daarom moet er ook geen info over dit perceel worden toegevoegd aan de aanvraag.
- IV. Lot 4: De voorliggende verkavelingsaanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde en/of vervallen verkaveling.
- V. Gemene muur lot 1 en 4: Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Daarnaast is het de verantwoordelijkheid van de aannemer om de werken op een correcte manier uit te voeren. Het is aangewezen een plaatsbeschrijving te laten uitvoeren alvorens de werken worden aangevat. Verder voorziet de aanvraag geen stedenbouwkundige handelingen, d.w.z. dat de verkavelingsaanvraag geen bouwvergunning tot gevolg heeft, echter een mogelijk gabarriet dat bebouwd kan worden. Na een verkavelingsaanvraag zal er steeds een omgevingsaanvraag moeten worden ingediend om het bouwen van een project mogelijk te maken.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om de betreffende percelen te verkavelen in 2 loten voor een eengezinswoning type rijwoning en het overige deel te behouden voor de huidige magazijnen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Hierdoor zal de wachtgevel van de aanpalers worden afgebouwd en zal het 'gat' in de gevelrij worden gedicht.

#### Loten 1 en 2:

De bouwvoorschriften voorzien een beperkt hoofdbouwwolume van maximaal 2 bouwlagen. In dergelijke straatwand zijn 3 bouwlagen de basisschaal en ook wenselijk om een kwalitatieve woning te voorzien. Dit wordt ook bekrachtigd in de structuurvisie Ruimte voor Gent, namelijk inzetten op compact bouwen en de footprint zo beperkt mogelijk te houden om te kunnen inzetten op verluchting en vergroening. De verkavelingsvoorschriften voorzien een minder compact volume waarop in de toekomst niet op kan afgeweken worden. Het vastleggen van een dergelijk lage maximale bouwhoogte is hierom ook niet wenselijk en moet worden aangepast in een nieuwe aanvraag. Het opleggen van een extra bouwlaag via een bijzondere voorwaarde is

niet mogelijk op te leggen in voorliggende procedure. Het toevoegen van een extra bouwlaag moet opnieuw een openbaar onderzoek doorlopen. Dit is bijgevolg niet remedieerbaar via bijzondere voorwaarden, hierom dient de vergunning te worden geweigerd.

Verder voorzien de voorschriften ook verschillende verhardingen in de achtertuinstrook, waaronder ook een autostaanplaats. Het voorzien van een autostaanplaats in de tuin heeft een negatief effect op de leefkwaliteit maar ook op de groenzone van het gebied. Het binnengebied (tuinen maar ook lot 4) moet zoveel mogelijk worden gevrijwaard van gemotoriseerd vervoer.

#### Lot 3:

Het ontpitten van lot 3 om op deze manier een buitenruimte te voorzien bij de woning op lot 3 is een meerwaarde voor het pand. Echter is de verkavelingsaanvraag onduidelijk over welke ruimten zich in dit te slopen volume bevinden. De bestaande woning zal steeds moeten voldoen aan de oppervlaktenormen vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement.

Het uitbreiden van lot 3 met een toegang tot lot 4 kan een meerwaarde zijn voor het gebouw i.f.v. ontsluiting en is ruimtelijk ook aanvaardbaar.

Lot 3 werd uit de vergunning gesloten waardoor er geen voorschriften kunnen worden opgenomen op dit lot. Echter moeten er wel voorschriften worden uitgeschreven over de tuinzone om de kwaliteit hiervan te waarborgen (maximale verharding).

#### Lot 4:

Ook lot 4 werd onttrokken aan de verkaveling waardoor dit geen onderwerp kan uitmaken van voorliggende verkavelingsaanvraag. Echter dienen deze voorschriften wel te worden opgemaakt om de toekomstige kwaliteiten van het perceel te garanderen.

Het behoud van de bestaande magazijnen is eventueel mogelijk onder een overgangsbepaling, echter moet er wel een zicht zijn op het nieuwe mogelijke bouwvolume. Hierom moeten er voorschriften worden opgemaakt (bouwhoogte, maximale bebouwingsgraad, dakvolume, bestemming, etc.). Dit ontbreekt momenteel in de aanvraag, waardoor de aanvraag moet worden geweigerd.

Verder moet de toegang/onderdoorgang/opening tot lot 4 en de open ruimte ook worden gedefinieerd in verkavelingsvoorschriften. Hierbij moet er een maximale verhardingsgraad worden voorzien, waarbij we vanuit de stad willen inzetten op zoveel mogelijk ontharden en vergroenen van de site.

Bestaande erfdiensbaarheden moeten wel worden weergegeven in de verkavelingsaanvraag. In voorliggende aanvraag werd hier geen melding van gemaakt. De toegang tot het naastliggende perceel wordt niet verhinderd door de nieuwe verkavelingsaanvraag. Bij een aangepaste aanvraag is het aangewezen het naastgelegen perceel, of toch de toegang ertoe, mee op te nemen.

Principieel is er geen bezwaar tegen voorliggende verkaveling, echter zijn de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan onvoldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen. Daarnaast zijn de voorschriften strijdig met de structuurvisies van Stad Gent om compacte kwalitatieve woningen te voorzien. Hierom dient de aanvraag te moeten worden geweigerd.

Een nieuwe aanvraag dient tegemoet te komen aan de opsomde tekortkomingen van voorliggende aanvraag.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, wegens onduidelijkheden in het dossier en bouwvoorschriften die niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

### **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verkavelen van percelen 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen aan TerInvest gelegen te Jef Vandermeulenstraat 23 en 23A, 9050 Gent

## **Belangrijke bepalingen**

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

**Artikel 102. – 103. § 1.** Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of

wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners 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 beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

2025\_CBS\_02855 - OMV\_2024123754 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen  
2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Jef  
Vandermeulenstraat, 9050 Gent - Weigering