



---

**2023\_CBS\_02203 OMV\_2022167655 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Neerscheldestraat en Scheldekaai, 9050 Gentbrugge - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 maart 2023

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

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen  
mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen  
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Claeyskens en Couckuyt BVBA met als contactadres Kouterbaan 16/B, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV\_2022167655) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 december 2022.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen
- Adres: Neerscheldestraat 62 en Scheldekaai, 9050 Gentbrugge
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 292V3, 292T5 en 292S5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 januari 2023. De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 februari 2023:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De percelen uit voorliggende aanvraag zijn zowel gelegen langsheen de Neerscheldestraat als langs de Scheldekaai, in de wijk 'Oud Gentbrugge'. Op vandaag zijn de percelen bebouwd met een gesloten eengezinswoning langs de Neerscheldekaai en een aantal bijgebouwen waaronder één op de rooilijn van de Scheldekaai ingeplant staat. Deze bijgebouwen werden recent en zonder vergunning gesloopt. Aan de kant van de Scheldekaai bevindt zich op zowel linker als rechter perceelsgrens een wachtgevel.

Deze aanvraag volgt op een eerdere recente aanvraag (OMV\_2022024851) die voornamelijk geweigerd werd omwille van essentiële onverenigbaarheden betreffende de indeling van de loten.

Voorliggende aanvraag strekt tot het opsplitsen van het perceel in vier loten. Lot 1 en 2 zijn bestemd als bouwgrond voor twee gesloten eengezinswoningen aan de zijde van de Scheldekaai. Lot 3 (28 m<sup>2</sup>) omvat een tuin om toegevoegd te worden aan de eengezinswoning die zich bevindt in de Neerscheldestraat 62. Lot 4 omvat de eengezinswoning in de Neerscheldestraat 62. Lot 3 en 4 worden uit de verkaveling gesloten.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 107 m<sup>2</sup>, lot 2 een oppervlakte van 93 m<sup>2</sup> waarvan respectievelijk 68 m<sup>2</sup> en 65 m<sup>2</sup> kan bebouwd worden en 39 m<sup>2</sup> en 27 m<sup>2</sup> als tuinzone bestemd is. De gevelbreedte bedraagt voor elk 5,93 m.

De voorschriften van het BPA worden integraal gevolgd en overgenomen. In hoofdzaak worden op lot 1 en 2 een volume van maximaal 3 bouwlagen voorzien af te werken met een vrij te kiezen dakvorm (voor zover inpasbaar in de omgeving). Omtrent de bouwdiepte van het hoofdgebouw stelt de nota dat het BPA de keuze laat om de referentiediepte te volgen ofwel de maximum toegelaten diepte van 12 m.

De tuinzone bij de bestaande woning (Neerscheldekaai 62) zal na opsplitsing ca. 55 m<sup>2</sup> bedragen.

Daarnaast wordt een regularisatie voor het rooien van 3 bomen en de sloop van bijgebouwen aangevraagd. De bomen (2 sierprunussen en een zilverberk, met een diameter van ca. 20 cm) bevonden zich op het perceel aan de Scheldekaai. Twee bomen bevonden zich op een afstand van ca. 1,4 m van de rechter zijperceelsgrens en 1 boom bevond zich op een afstand van 1,5 m van de linker zijperceelsgrens. De bomen werden gerooid omwille van de klachten van burens door de vallende bladeren en vruchten.

Tegen de rechter zijperceelsgrens bevond zich het reeds gesloopte houten afdak met een oppervlakte van ca. 4,2 m<sup>2</sup>. Tegen de rooilijn bevond zich het reeds gesloopte bijgebouw met een oppervlakte van 21 m<sup>2</sup>. De bestaande muur ter hoogte van de rooilijn werd eveneens

gesloopt. Deze muur had een lengte van ca. 11,45 m en een hoogte van ca. 2,85 m. De sloop werd uitgevoerd om het terrein reeds bouwrijp te maken.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of wegeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen:

\* Op 30 juni 2022 werd een aanvraag geweigerd voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen (OMV\_2022024851).

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 31 januari 2023 onder ref. 5000023889:

*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:*

*De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34, met de vermelding van kenmerk 5000023889.*

*Afhankelijk van de gevraagde vermogens elektriciteit en gas kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen van 120 werkdagen. Na aanvraag van de aansluitingen gas en/of elektriciteit kan een studie gebeuren voor de eventuele noodzakelijke uitbreidingen.*

*Er is een forfaitaire kost verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.*

*Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevings-vergunning.*

*Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.*

*Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.*

*Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.*

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.*

*Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000023889. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.*

**Gunstig** advies van **TELENET** afgeleverd op 13 januari 2023 onder ref. 25090267:

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet 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 Telenet 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 Telenet 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.*

[http://static.telenet.be/assets/netaanleg/pdf/Werfbrochure\\_NL.pdf](http://static.telenet.be/assets/netaanleg/pdf/Werfbrochure_NL.pdf)

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **FARYS** afgeleverd op 31 januari 2023 onder ref. VK-22-182 – 2de advies:

**Drinkwater**

*Deze aanvraag betreft het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen. De 2 loten (lot 1 en lot 2) kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Scheldekaai. Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk. Lot 3 en lot 4 worden uit de verkaveling gesloten.*

**Riolering**

Algemeen

*Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied. In de zone van de geplande verkaveling ligt gescheiden rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.*

**Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen**

*Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website [www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen](http://www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.*

*De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.*

*De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners*

Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

#### Specifieke bemerkingen op het dossier

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.

De verkavelingsaanvraag betreft een splitsing van 1 lot in twee loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen. In de straat ligt een gescheiden stelsel en hierdoor dient elke huisaansluiting te worden aangesloten op de betreffende leiding.

De bestaande (wacht-)aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Scheldekaai dient voor LOT 2 (her-)gebruikt te worden. Voor het nieuwe LOT 1 is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij FARYS (bij uitvoering door FARYS). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Indien geen aanvraag ingediend wordt bij FARYS/TMVW dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door Stad Gent.

#### Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Voorwaarden:

- \* Voor LOT 2 dient de bestaande aansluiting in de Scheldekaai (her-)gebruikt te worden .
- \* Voor LOT 1 dient een nieuwe aansluiting in de Scheldekaai aangevraagd te worden.
- \* Een aansluiting kan aangevraagd worden via de website van FARYS of door gebruik te maken van de link : <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>

**Geen bezwaar** advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 30 januari 2023:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **DE VLAAMSE WATERWEG** afgeleverd op 8 februari 2023 onder ref. AB/2023/040:

*De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde voor het verkavelen van grond en het regulariseren van stedenbouwkundige handelingen in de Neerscheldestraat 62 (kadaster: afdeling 22 sectie B nummer 292/S5 & 292/T5) te 9000 Gent een voorwaardelijk gunstig advies.*

*De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:*

- *Gezien de nabijheid van waterweg Franse Vaart worden bij de sloopwerken stofdoeken die tot ten minste de bovenkant van de muur reiken of een gelijkwaardig alternatief goedgekeurd door De Vlaamse Waterweg nv opgelegd.*
- *De Franse Vaart is een buitendienst gestelde vaarweg. Het is verboden om de vaarweg met gemotoriseerd vaarverkeer te betreden, ligplaats te nemen en aan te meren.*
- *De Franse Vaart is een buitendienst gestelde vaarweg voor niet-gemotoriseerd vaarverkeer (kano/kajak/SUP), uitgezonderd tussen 1 juli en 31 oktober. Het is verboden om met niet-gemotoriseerde vaartuigen ligplaats te nemen en/of aan te meren. Niet-gemotoriseerde vaartuigen mogen niet gestald worden op de oever van de Franse Vaart of gehangen worden aan de kaaimuur of de leuning.*

*Voorliggende aanvraag betreft:*

- *Het regulariseren van de rooi van 2 bomen en de sloop van een bijgebouw en een houten afdak.*
- *Het verkavelen van grond in 4 loten waarvan 2 bestemd zijn als bouwgrond voor de bouw van een gesloten eengezinswoning. De andere loten bevatten de bestaande woning en tuinzone. De tuinmuur van +-2,85m hoog wordt gesloopt, zodat de nieuwe bouwloten ontsloten worden via de Scheldekaai. Er wordt geen openbare wegenis aangelegd.*

*Gezien de nabijheid van waterweg Franse Vaart worden bij de sloopwerken stofdoeken die tot ten minste de bovenkant van de muur reiken of een gelijkwaardig alternatief goedgekeurd door De Vlaamse Waterweg nv opgelegd. Onder deze voorwaarde kan er in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden en de aanvraag verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.*

*Onder volgende voorwaarden wordt er evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht:*

- *De Franse Vaart is een buitendienst gestelde vaarweg. Het is verboden om de vaarweg met gemotoriseerd vaarverkeer te betreden, ligplaats te nemen en aan te meren.*
- *De Franse Vaart is een buitendienst gestelde vaarweg voor niet-gemotoriseerd vaarverkeer (kano/kajak/SUP) uitgezonderd tussen 1 juli en 31 oktober. Het is verboden om met niet-gemotoriseerde vaartuigen ligplaats te nemen en/of aan te meren. Niet-gemotoriseerde vaartuigen mogen niet gestald worden op de oever van de Franse Vaart of gehangen worden aan de kaaimuur of de leuning.*

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

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

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Sas- en Bassijnwijk', goedgekeurd op 9 februari 1996, en is als bestemd zone A voor woningen en klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden overgenomen van de voorschriften van het BPA. De aanvraag is echter niet eenduidig voor wat betreft de gelijkvloerse bouwdiepte. De aanvrager geeft aan de voorschriften van het BPA integraal over te nemen, maar de gelijkvloerse bouwdiepte op het verkavelingsplan wordt beperkt tot 12 m., hoewel volgens het BPA de maximale gelijkvloerse bouwdiepte kan tot 16 m.

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

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet 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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.*

*Het ontwerp is voor zoverre dit voor een verkaveling kan nagegaan worden, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. De overeenstemming met specifieke bepalingen zal gebeuren in kader van een Omgevingsvergunning(en) voor de bebouwing op de loten.*

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

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het *besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater* (zie waterparagraaf).

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

De nieuwe loten zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

Het betreft een verkavelingsaanvraag voor twee loten voor gesloten bebouwing. Het project ligt niet in effectief of mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

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

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken kunnen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige Omgevingsvergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikels 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 aanstiplijst 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)).

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Mits de eengezinswoning ontworpen worden rekening houdend met de remediërende maatregelen uit de gewestelijke verordening hemelwater en het ABR, kan de impact van deze verkaveling op de waterhuishouding in de omgeving beperkt blijven en wordt voldaan aan de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

## **6. 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.

## **7. BEKENDMAKING**



De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

## 8. OMGEVINGSTOETS

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag strekt tot het opsplitsen van een perceel zodat er langs de Scheldekaai twee loten ontstaan die kunnen bebouwd worden met een gesloten ééngesinswoning. Op vandaag is deze ruimte in gebruik als tuinzone bij de eengezinswoning langs de Scheldekaai.

Het bebouwen van de twee loten resulteert in een afwerking van de gesloten straatwand, hetgeen het algemene straatbeeld ten goede komt.

De loten hebben een oppervlakte van 107 m<sup>2</sup> en 93 m<sup>2</sup> waarvan 39 m<sup>2</sup> en 27 m<sup>2</sup> als tuinzone is voorzien. De gevelbreedte zal 5,93 m bedragen.

De geldende voorschriften van het BPA worden overgenomen als verkavelingsvoorschriften. De voorschriften van het BPA zijn voldoende gedetailleerd en het principe van de verschillende stroken uit het BPA is een sterk en goed doordacht principe waaraan nog steeds wordt vastgehouden.

De aanvraag is evenwel niet eenduidig voor wat betreft de voorgestelde bouwdiepte. De aanvrager geeft aan de voorschriften van het BPA integraal over te nemen, maar de bouwdiepte op het verkavelingsplan wordt echter beperkt tot 12 m. Volgens het BPA kan de gelijkvloerse bouwdiepte 16 m bedragen. Een bouwdiepte van 12 m is vanuit de goede ruimtelijke ordening voor deze percelen echter wel een wenselijkere bouwdiepte omdat zo meer ruimte vrijgehouden wordt om in te richten als stadstuin. Zelfs met een gelijkvloerse bouwdiepte tot 12 meter zijn de oppervlaktes van de tuinzones beperkt. Deze aanpassing van de voorschriften ten opzichte van de voorschriften van het BPA is bijgevolg positief. De beperking van de bouwzone tot een bouwdiepte van 12 m wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De bestaande woning (Neerscheldekaai 62) zal na opsplitsing over een tuinzone van ca. 55 m<sup>2</sup> beschikken, hetgeen voldoende kwalitatief is. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een argument uit de eerder geweigerde vergunning. De nieuwe voorgestelde indeling resulteert in een meer evenwichtige verdeling tussen de tuinzones van de twee nieuw te bouwen woningen en de bestaande woning in de Neerscheldekaai. Hoewel de tuinzones van de twee nieuw te bouwen woningen kleiner zijn dan de algemeen vooropgestelde 50 m<sup>2</sup>, zijn deze voldoende kwalitatief. Dit is te verantwoorden omwille van volgende redenen:

- Op basis van de woningtypetoets voor de kant Scheldekaai hebben eengezinswoning(en) de voorkeur. De woningtypetoets wordt hier toegepast omdat het perceel kleiner is dan 1500 m<sup>2</sup>, niet gelegen is in een binnengebied en er in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.
  - Ligging: score 2 (geen invalsweg)
  - Buurt: score 1 (tussen de helft en minder dan driekwart is eengezinswoningen)
  - Buren: score 0 (geen van beide aanpalende panden is een eengezinswoning)
  - Parkeren: score 1 (parkeren kan op het gelijkvloers opgevangen worden)

- Bouwlagen: score 1 (drie bouwlagen mogelijk)
- Perceelsconfiguratie in combinatie met de bouwveloppe: score 2 (leent zich goed tot een invulling met eengezinswoning(en))

Dit levert een totaalscore op van 7, wat betekent dat eengezinswoning(en) de voorkeur heeft/hebben. De combinatie van de het terrein aan deze straatzijde, is omwille van zijn perceelsbreedte (11,85 meter) minder geschikt voor één eengezinswoning. Het voorzien van twee eengezinswoningen met elk een gevelbreedte van 5,93 meter is hier een te verdedigen principe. Dit impliceert logischerwijze een kleinere tuinzone.

Ondergeschikt wordt ook opgemerkt dat de woningen zich in de onmiddellijke omgeving van het Keizerspark bevinden. Op wandelafstand hebben de bewoners zodoende wel een park ter beschikking.

#### Regularisatie van het rooien van bomen

Er is geen bezwaar tegen het rooien van de bomen. De gerooide bomen waren van beperkte grootte en dus waarschijnlijk van beperkte leeftijd, en stonden te dicht bij de perceelsgrenzen. Als compensatie moet minstens 2 hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12) heraan geplant worden, op minstens 2 m van de perceelsgrenzen. De bomen worden geplant na het voltooiën van de ruwbouw op de ingediende verkaveling. We raden aan om bomen van 3de grootteorde aan te planten (worden maximaal 6 m hoog, bv. veldesdoorn, appel, hulst,...).

#### **CONCLUSIE**

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

#### **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.

#### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2022167655 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

#### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten

eengezinswoningen aan Claeysens en Couckuyt bvba gelegen te Neerscheldestraat 62 en Scheldekaai , 9050 Gentbrugge

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

Voorschrift betreffende de bouwzone:

De bouwzone dient beperkt te worden tot een bouwdiepte van 12 m, zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.

Compensatie rooien bomen:

Er dienen minstens 2 hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12) te worden heraanplant, op minstens 2 m van de perceelsgrenzen. De boom wordt geplant na het voltooiën van de ruwbouw op de ingediende verkaveling en zijn best van 3de grootteorde (worden maximaal 6 m hoog, bv. veldesdoorn, appel, hulst,...).

Openbaar domein:

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

Voor het eventueel wegnemen van de nutskasten, moet er contact worden opgenomen met de desbetreffende netbeheerder.

Voor het eventueel wegnemen van de anti-parkeerpa(a)l(en) voor het bouwterrein, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst\_Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal de anti-parkeerpa(a)l(en) terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

### **Artikel 3:**

#### **Legt volgende lasten op:**

##### LAST 1 – aanpassing van de nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat -op eigen kosten- in voor het aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

De houder van deze vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen zoals opgenomen in volgende adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 31 januari 2023, met kenmerk VK-22-182 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 31 januari 2023, met kenmerk 5000023889) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 30 januari 2023) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 13 januari 2023, met kenmerk 25090267) moeten strikt nageleefd worden.

##### LAST 2 – aanleg riolering

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of [www.farys.be](http://www.farys.be).

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen ([tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.

##### LAST 3 – Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en

4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

#### **Artikel 4:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Schade openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

Je kan dit door een architect of landmeter laten doen maar je mag dit ook zelf opnemen. (je maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet je een beschrijving en je voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. Je vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

### **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 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 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 dossiertaxe;
- 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 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.

 Elektronisch ondertekend op  
10/03/2023 om 17:16:09 (GMT+01:00)  
door  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur  
stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie  
(zie ook  
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op  
10/03/2023 15:45:57 (GMT+01:00) door  
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,  
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2023\_CBS\_02203 - OMV\_2022167655 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een  
grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen - zonder openbaar onderzoek -  
Neerscheldestraat en Scheldekaai, 9050 Gentbrugge - Vergunning



### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2022167655**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
VA_B_P_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent_legende.pdf	W/yLK1+4bzTBv+wEIHTIOA==
VA_B_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent - bestaande toestand.pdf	miy90JVIMB6kCWivX8UcA==
VA_N_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent - nieuwe verkaveling.pdf	oJgAVgSnIXVJyqloNHUZsg==
VA_B_P_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent_gabariet B.pdf	9icmnkEe698OStr229Gtfg==
VA_B_P_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent_gabariet A.pdf	tRWTtifWp3fOJ69nfcAH4w==
VA_B_G_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent_gevel A.pdf	/muIC+70eh0gQDkXNbTmDw==
VA_B_P_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent_terreinprofiel B.pdf	PbFLdzMOVByRT/gNxOCUBQ==
VA_B_P_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent_terreinprofiel A.pdf	evwUWp52V4G0v5ts3o9xPg==
SH_B_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent - sloop.pdf	vWmQodJRWFN1bbR2de5uYA==
BA_SH_B_Neerscheldestraat 62_ 9050 Gent - rooien van bomen.pdf	c1x6zJtvUaHdGkG93aklYQ==



## Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

---

### 2023\_CBS\_07428 Verkavelingsvergunning OMV\_2022167655 - verkoopbaarheidsattest – Scheldekaai, Gentbrugge

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 juli 2023

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

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepen  
de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa  
El-Bazioui, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen  
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

#### Juridisch kader

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16, § 2.

**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 heeft op 9 maart 2023 de omgevingsvergunning OMV\_2022167655 voor een verkaveling verleend aan Claeyssens en Couckuyt (gevolmachtigde van \_\_\_\_\_), met als adres Kouterbaan 16 te 9830 Sint-Martens-Latem, voor een grond gelegen aan de Scheldekaai te 9050 Gentbrugge, kadastraal bekend 22<sup>ste</sup> afdeling, sectie B nr. 292T5.

De aanvraag beoogde het opsplitsen van het perceel in vier loten. Lot 1 en 2 zijn bestemd als bouwgrond voor twee gesloten eengezinswoningen aan de zijde van de Scheldekaai. Lot 3 (28 m<sup>2</sup>) omvat een tuin om toegevoegd te worden aan de eengezinswoning die zich bevindt in de Neerscheldestraat 62. Lot 4 omvat de eengezinswoning in de Neerscheldestraat 62. Lot 3 en 4 werden uit de verkaveling gesloten.

In de verkavelingsvergunning werden lasten opgelegd voor de aanleg van de nutsvoorzieningen en aanleg riolering.

In het advies van Farys staat vermeld dat de nieuwe loten 1 en 2 op normale en reglementaire wijze kunnen aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet. Er is geen uitbreiding noodzakelijk.



Voor wat de riolering betreft moet elk lot afzonderlijk aangesloten worden op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting: één voor afvalwater en één voor regenwater. De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Scheldekaai dient voor lot 2 (her-) gebruikt te worden. Voor het andere nieuwe lot 1 is een nieuwe aansluiting noodzakelijk. Na uitvoering van deze werken kunnen de loten aangesloten worden op het bestaand rioleringsstelsel. Farys heeft de werken uitgevoerd en de vergunninghouder heeft voldaan aan de financiële verplichtingen.

Fluvius heeft bevestigd dat de vergunninghouder voldaan heeft aan de voorwaarden voor de aanleg van de distributienetten voor elektriciteit en kabeldistributie.

Telenet en Proximus hebben bevestigd dat de nodige infrastructuur reeds aanwezig is om de distributie van informatie- en communicatiesignalen te verzekeren.

#### **Waarom wordt deze beslissing genomen?**

In uitvoering van art. 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een verkavelingsakte pas verleden worden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat voor de volledige verkaveling het geheel van de lasten is uitgevoerd of gewaarborgd.

De vergunninghouder heeft alle lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning, die moeten uitgevoerd worden om een attest te bekomen dat tot de verkoop van de loten van de verkaveling mag worden overgegaan, uitgevoerd of gewaarborgd.

#### **Beslissing**

##### **Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Geeft een attest dat tot de verkoop van de 2 loten, genummerd van 1 en 2, van de omgevingsvergunning OMV\_2022167655 voor een verkaveling goedgekeurd op 9 maart 2023 voor een grond gelegen aan de Scheldekaai te 9050 Gentbrugge, kadastraal bekend 22<sup>ste</sup> afdeling, sectie B nr. 292T5, mag worden overgegaan.

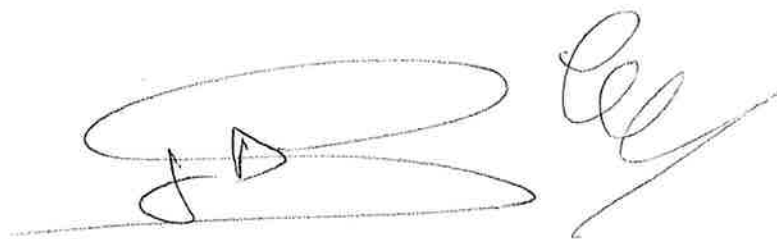
Elektronisch ondertekend op  
20/07/2023 om 16:37:01 (GMT+02:00)  
door  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Voor de burgemeester, bij delegatie  
(zie ook  
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op  
20/07/2023 14:53:06 (GMT+02:00) door  
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,  
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2023\_CBS\_07428 - Verkavelingsvergunning OMV\_2022167655 - verkoopbaarheidsattest –  
Scheldekaai, Gentbrugge

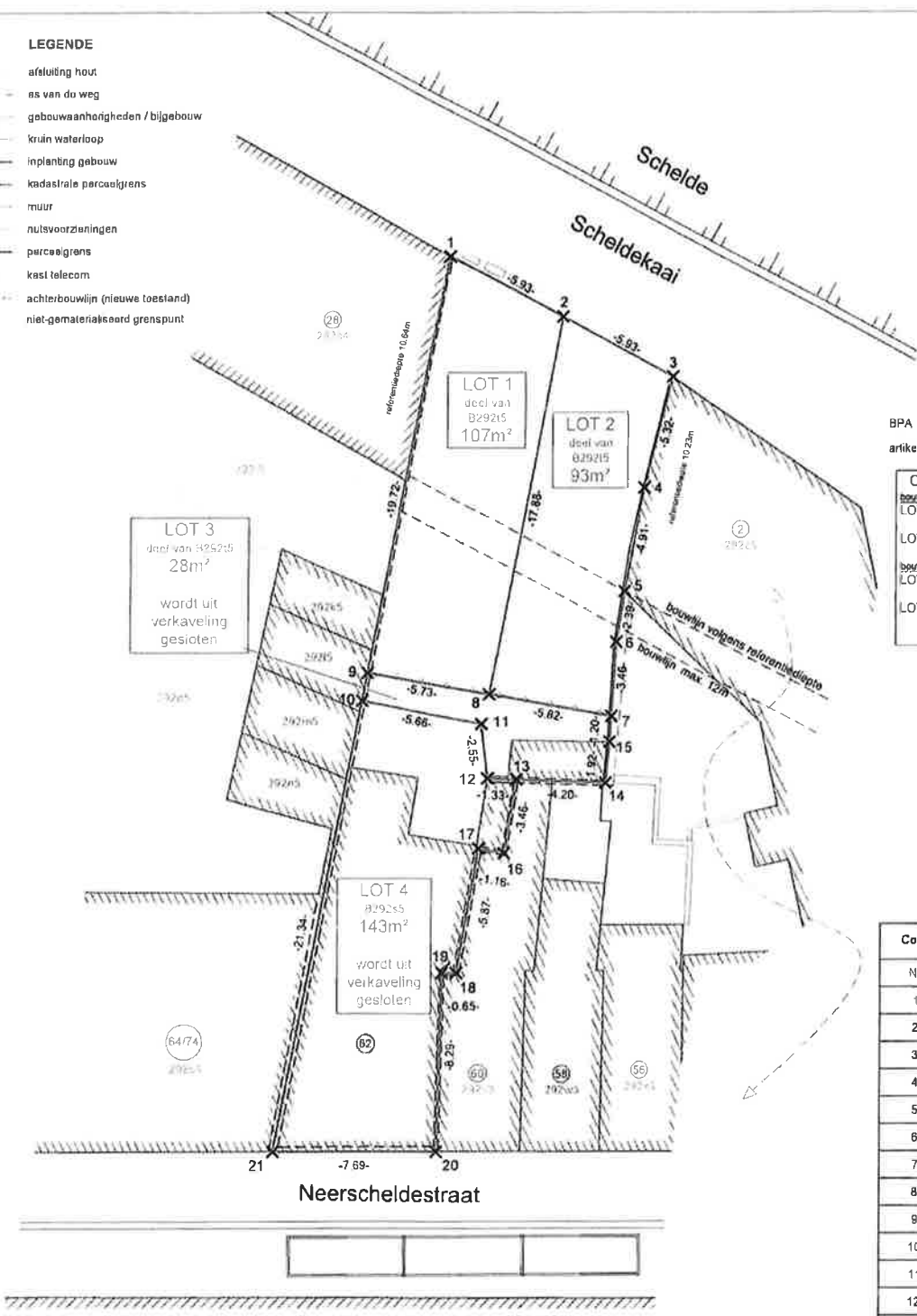
Gefokend "no variatur" om gehecht te blijven  
aan onze akte dd. 17/10/2023.



Gekeurd "na variëtar" om gehecht te blijven  
 aan onze akte dd. 17/08/2023.

**LEGENDE**

- afsluiting hout
- as van de weg
- gebouwaanhoorigheden / bijgebouw
- kruin waterloop
- inplanting gebouw
- kadastrale perceelgrens
- muur
- nultvoorzieningen
- perceelgrens
- kast telecom
- achterbouwlijn (nieuwe toestand)
- niet-gematerialiseerd grenspunt



BPA SAS- en BASSIJNWIJK nr. G-18  
 artikel 3.4.1 bouwdiepte hoofdgebouw

**OPPERVLAKTE**  
 bouwlijn volgens referentieprofiel

LOT 1	bouwzone: 59 m²
	tuinzone: 48 m²
LOT 2	bouwzone: 58 m²
	tuinzone: 36 m²
Bouwen max 12m (BPA)	
LOT 1	bouwzone: 68m²
	tuinzone: 39m²
LOT 2	bouwzone: 65m²
	tuinzone: 27m²

**Coördinatenlijst (Lambert 72)**

Nr	X	Y
1	106107.74	192657.32
2	106108.69	192663.17
3	106109.63	192669.02
4	106114.93	192669.43
5	106119.78	192670.13
6	106122.15	192670.54
7	106125.49	192671.46
8	106126.39	192665.71
9	106127.27	192660.04
10	106128.58	192660.23
11	106127.80	192665.84
12	106130.10	192666.93
13	106129.72	192668.20
14	106128.51	192672.23
15	106128.65	192671.78
16	106133.13	192668.79
17	106133.30	192667.64
18	106139.09	192668.59
19	106139.30	192667.98
20	106147.21	192670.45
21	106149.72	192663.18

De bepaalde perceelgrenzen worden als volgt omschreven:

- 1-2-3-4-5-6-7-15-14-13-12-11-10-21-20-19-18-17-16-13 & 9-1: conform het proces-verbaal van opsplitsing (dd. 02/02/2022) opgesteld door dhr. Thomas Couckuyt;
- 7-8-9: nieuw gecreëerde grens - privative houten afsluiting horende bij het LOT 1 & LOT 2;
- de grenspunten en grenssegmenten werden niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld op het plan.

*Thomas Couckuyt*

Thomas Couckuyt  
 landmeter-expert - LAN131568  
 handelend in naam en voor rekening van Claeysens en Couckuyt BV

*[Handwritten signatures]*

**VERKAVELING SCHELDEKAAI, LEDEBERG**

schaal 1/200  
 16/08/2023  
 Neerscheldestraat 62, 9050 Gent  
 Gent 22ste afdeling/ Gentbrugge 2de afdeling, sectie B, 29255 & 29215

**VERKAVELINGSPLAN - NIEUWE TOESTAND**

OMV\_2022167655 vergund op 09/03/2023

**Claeysens & Couckuyt**  
 EXPERTS

Claeysens en Couckuyt BV  
 Kouterlaan 148  
 9000 Ghent, België  
 09 233 40 54  
 info@claeysens.be  
 www.claeyens.be