



2025_CBS_07160 OMV_2025060645 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 2 koppelwoningen en 5 bijgebouwen, het herbouwen van 2 koppelwoningen en 1 bijgebouw en het rooien van 2 bomen - zonder openbaar onderzoek - Duddegemstraat, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Evelien Wauters - Jonathan De Sloover met als contactadres Poelstraat 36, 9820 Merelbeke-Melle en De heer Johan De Sloover met als contactadres Wittepaalstraat 23, 9051 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025060645) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van 2 koppelwoningen en 5 bijgebouwen, het herbouwen van 2 koppelwoningen en 1 bijgebouw en het rooien van 2 bomen
- Adres: Duddegemstraat 21 en 23, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie A nrs. 218K en 218H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op twee percelen gelegen langs de Duddegemstraat in Afsnee bij Sint-Denijs-Westrem. De omgeving kenmerkt zich als een randstedelijk open landschap ingesloten door de E40 en de Kortrijksesteenweg waar sporadisch woningen en hoeves voorkomen. Op de percelen in kwestie bevinden zich twee halfopen eengezinswoningen en verschillende bijgebouwen. In de tuinzones staan enkele hoogstammige bomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag betreft het bouwen van twee halfopen eengezinswoningen en het heroprichten van een bijgebouw na het slopen van de bestaande twee woningen, vijf bijgebouwen en het rooien van twee bomen.

Nieuwbouw eengezinswoningen

Na het slopen van de bestaande woningen worden twee nieuwe halfopen eengezinswoningen opgericht. Beide woningen bestaan uit twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak (kroonlijsthoogte: 5,95m – nokhoogte: 11,09m gemeten vanaf maaiveld) en zijn respectievelijk 7,35m en 7,90m breed. De woningen verkrijgen een gelijkvloerse bouwdiepte van 15m en een bouwdiepte van 12m op de verdieping. De voorbouwlijn van de woningen bevindt zich op minimum 6m van de rooilijn. De woningen behouden minstens 3m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. In de voortuin wordt telkens een pad (breedte: 1,50m) aangelegd tot de voordeur en een oprit met een breedte van 3m.

Indeling

De woningen verkrijgen eenzelfde gelijkvloerse indeling. Er bevindt zich telkens een inkomhal met toilet, een berging, een open leefruimte met keuken en een inpandige garage. Ter hoogte van de verdieping worden in de linkerwoning twee slaapkamers, een bureauimte, berging, toilet en badkamer ingericht. De rechterwoning verkrijgt drie slaapkamers, een badkamer en dressing op de verdieping. Beide dakverdiepingen van de woningen worden ingericht als zolderruimtes.

Materialisatie

De gevels worden afgewerkt met roodbruin gevelmetselwerk. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt voorzien in zowel een grijszwarte kleur, als in natuurkleur hout. De daken worden bedekt met zwartgrijze pannen.

Herbouwen bijgebouw

Een aangebouwd bijgebouw (planelement HB3) aan de woning met huisnr. 23 wenst men te herbouwen als een vrijstaand bijgebouw in de tuinzone. Dit bijgebouw wordt herbouwd op dezelfde plaats. De constructie bevindt zich op 3m afstand van de achtergevel van de nieuwe woning en staat ingeplant op de linker perceelsgrens. Het bijgebouw heeft een footprint van

3,30m bij 8m en wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 2,93m gemeten vanaf maaiveld).

Het bijgebouw wordt afgewerkt met dezelfde materialen als de woning.

Rooien bomen

In de tuinzone worden twee bomen gerooid nl. een spar (stamomtrek op 1m hoogte: 94cm) en een knotwilg (stamomtrek op 1m hoogte: 110cm). Beide bomen bevinden zich op de perceelsgrens. Ter compensatie zullen vier nieuwe, inheemse bomen worden aangeplant.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend:

Milieu

* Op 18 september 2023 werd een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bovengrondse propaangastank – inrichtingsnr. 14097 – klasse 3 (dossier 14097/E/1).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager na een ongunstig advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd de verantwoordingsnota aangepast.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 18 juli 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 15 juli 2025:

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.

4.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 28 juli 2025:

AD-25-710

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De 2 nieuwe koppelwoningen kunnen op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Duddegemstraat.

Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingen/kruisingen ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 800€ (400€/lot).

Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen:

“Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 800€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding :“Verkaveling Duddegemstraat 21 en 23 te Gent (Afsnee) - 2 ”.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het herbouwen van 2 koppelwoningen en 1 bijgebouw.

Ons advies is gunstig.

4.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 2 juli 2025:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

4.4. Agentschap voor Natuur en Bos

Geen advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 22 juli 2025:

Het Agentschap voor Natuur en Bos maakt voor vergunningen in agrarische gebieden zelf geen inschatting meer van de impact op natuurwaarden.

De vergunningverlener moet zelf verifiëren of minimum aan de zorgplicht wordt voldaan en er geen vermijdbare schade optreedt.

4.5. Wyre

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 2 juli 2025:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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 kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen.

4.6. Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen

Eerste advies

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 10 juli 2025:

De aanvraag betreft het slopen en herbouwen van 2 woningen en 1 bijgebouw in de Duddegemstraat 21 en 23 te Afsnee.

De site is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied en bevindt zich binnen het BPA 'Afsnee Zuid' binnen 'zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven'.

De aanvraag is heel summier. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij beschikt niet over de vergunningshistoriek van deze site, maar kent wel een landbouwregistratie op het adres Duddegemstraat 23. Eén van de aanvragers was vroeger gekend als actief landbouwer bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Het is bijgevolg niet duidelijk of hier nog een functiewijziging zou moeten gebeuren naar zonevreemd wonen. Gelet op deze onduidelijkheid verstrekt het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een ongunstig advies.

Tweede advies

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 5 augustus 2025:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

Naar aanleiding van het voorgaande advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van 10/07/2025 met ons referentienummer 2025_004780_v2 werd een nieuwe projectversie met bijkomende informatie overgemaakt. Voor de woning te Duddegemstraat 23 zou het louter gaan over het hobbymatig houden van schapen. De aanvrager is sedert enkele jaren niet meer gekend als actief landbouwer bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan bijgevolg enkel akkoord gaan met voorliggende aanvraag indien uit de vergunningshistoriek door de vergunningverlenende overheid kan vastgesteld worden dat het hier twee bestaande en vergunde zonevreemde woningen betreffen, waarbij geen functiewijziging aan de orde is, en indien verder de zonevreemde wetgeving gerespecteerd wordt.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als **zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven**.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften van het BPA:

Voorschrift: hoofdbestemming: landbouwgebied, landbouwbedrijven, tuinbouwbedrijven

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten, de woning van de exploitanten benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.”

Aan bestaande, vergunde gebouwen andere dan bedrijfsgebouwen of -woningen zijn enkel instandhoudings- en onderhoudswerken toegelaten.

Toetsing: de bestaande woningen worden gesloopt en vervangen door twee nieuwe halfopen eengezinswoningen. Beide woningen betreffen geen bedrijfswoningen bij een land- of tuinbouwbedrijf. Er zijn geen vergunningen gekend voor het oprichten van de woningen, echter is op luchtfoto's te zien dat de woningen dateren van vóór de jaren 1950.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Afsnee Zuid. Het bouwproject is immers integraal gelegen in zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven en heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten. Hierdoor worden de bestaande en de nieuw te bouwen woning beschouwd als zonevreemde constructies en kan er gebruik gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten.

Artikel 4.4.10.ev. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. De huidige zonevreemde woning wordt geacht hoofdzakelijk vergund te zijn. De zonevreemde constructies zijn niet verkrot en niet opgenomen in het leegstandsregister. Deze bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen of constructies.

Art. 4.4.11. bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van deze basisrechten voor zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. [...]. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt behandeld in hoofdstuk 10 van dit stedenbouwkundig advies.

Deze aanvraag heeft betrekking op **art. 4.4.13.** (herbouwen van een bestaande zonevreemde woning) van de VCRO:

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Dit is het geval bij deze aanvraag waarbij er twee woningen worden gesloopt en twee nieuwe woongelegenheden worden voorzien.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000m³. De aanvraag betreft twee bovengronds nieuwbouwvolumes met respectievelijke een volume van 830,99m³ en 893,17m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw. Bij deze aanvraag wordt aan bovenstaande voorwaarde voldaan.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Agrarisch gebied is geen ruimtelijk kwetsbaar gebied en ook geen recreatiegebied.

Conclusie: Artikel 4.4.13 vormt een juridische basis om zonevreemde woningen te herbouwen.

Verder wenst men een bijgebouw (planelement HB3) te herbouwen. Dit volume wordt echter niet aanzien als bijgebouw (bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw) maar als aanhorig bij de woning aangezien dit aan de woning is gebouwd. Bijgevolg kan het herbouwen van dit volume niet gelezen worden onder art. 4.4.17.

Ruimtelijk heeft de inplanting van dit volume een te grote impact op de woonkwaliteit en het doorzicht naar de tuin. Het volume wordt nl. op slechts 3m van de achtergevel van de woning ingeplant, wat leidt tot een zekere lichtafname in de woning en een verstoring van het uitzicht naar de achtertuin. Bijgevolg zal het herbouwen van dit volume uit de vergunning worden gesloten. Er kan wel onder het vrijstellingsbesluit een nieuw bijgebouw worden opgericht in de achtertuin.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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 perceel is momenteel bebouwd.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Eengezinswoning (nr. 21)

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van 99,23m² (hoofdvolume: 88,20m³ + aanbouwvolume: (22,05m²/2)), er moet een hemelwaterput met een inhoud van 7.500l geplaatst worden. Er wordt een put van 10.000l voorzien.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Het nieuwe platte dak van de gelijkvloerse aanbouw (22,05m²) wordt aangelegd als groendak met een buffervolume van min. 50l/m².

Eengezinswoning (nr. 23)

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van 106,66m² (hoofdvolume: 94,81m³ + aanbouwvolume (23,70m²/ 2)), er moet een hemelwaterput met een inhoud van 7.500l geplaatst worden. Er wordt een put van 7.500l en een put van 5.000l voorzien.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Het nieuwe platte dak van de gelijkvloerse aanbouw (23,70m²) wordt aangelegd als groendak met een buffervolume van min. 50l/m².

Verhardingen

Met de aanvraag worden op het terrein een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructies mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of

ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructies dienen dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuipen en zonder kunstmatig drainagesysteem. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem 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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er wordt opgemerkt dat er zich achter de af te breken woning nr. 23 een notelaar bevond. Deze boom werd gekapt zonder toestemming (geen omgevingsvergunning of aanvraag acuut gevaar). Bij navraag bij de eigenaar had de stam een letsel waardoor die binnenin aan het rotten was (dit is bevestigd op foto). Ter compensatie voor het rooien van deze boom moet er alvast nog een nieuwe hoogstammige boom (met minimumstamomtrek HS 14/16) worden heraangeplant in de tuin van woning nr. 23 op minstens 2m van de perceelsgrens en dit het eerstvolgende plantseizoen na het bekomen van de vergunning. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

In de plannen wordt voorgesteld om twee bomen te vellen, namelijk een naaldboom (spar) en een knotwilg. Er werd geen reden opgegeven waarom de bomen dienen te verdwijnen. Beide bomen staan niet in de weg om de werken (heropbouw) uit te voeren. Gezien de agrarische bestemming van het perceel, wensen we zeker het aanwezige groen maximaal te bestendigen. Bijgevolg wordt het vellen van deze beide bomen ongunstig beoordeeld.

Achteraan worden nieuwe bomen aangeplant, maar daar is al opgaand groen (paplaurieren) op het perceel. De nieuwe bomen dienen bijgevolg aangeplant te worden op voldoende afstand van de paplaurieren.

Conclusie: het rooien van de spar en knotwilg worden ongunstig geadviseerd, ter compensatie van de reeds gerooide notelaar moet een nieuwe hoogstammige boom worden aangeplant in de tuin van woning nr. 23.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

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.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering. Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater

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 mits voorwaarden de natuurtoets gedeeltelijk doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De geplande woningen integreren zich qua volume, plaatsing, vormgeving en afwerking op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving. De omvang van de woningen staat in verhouding tot de perceel oppervlaktes, zowel qua hoogte als qua bouwdiepte. Om deze reden kunnen de ontworpen volumes bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak worden ingepast in de omgeving.

Op het terrein worden enkele bijgebouwen gesloopt, enkele worden behouden, en één bijgebouw wordt herbouwd. Bij de woning met huisnr. 21 worden twee bestaande bijgebouwen behouden. Het maximale aandeel aan bijgebouwen voor deze woning is bijgevolg bereikt. In de

toekomst zullen geen nieuwe bijgebouwen voor deze woning worden vergund. In de tuinzone van de woning met huisnr. 23 wordt een aangebouwd bijgebouw herbouwd. Ruimtelijk heeft de inplanting van dit volume een te grote impact op de woonkwaliteit en het doorzicht naar de tuin. Het volume wordt nl. op slechts 3m van de achtergevel van de woning ingeplant, wat leidt tot een zekere lichtafname in de woning en een verstoring van het uitzicht naar de achtertuin. Bijgevolg zal het herbouwen van dit volume uit de vergunning worden gesloten. Er kan wel onder het vrijstellingsbesluit een nieuw bijgebouw worden opgericht in de achtertuin.

De bebouwde en verharde oppervlakte staat in verhouding tot de terreinoppervlakte. Op beide percelen blijft genoeg ruimte van bebouwing en verharding gevrijwaard die effectief als tuin kan dienen in functie van de woningen. In de voortuinen wordt telkens een afzonderlijk pad tot de voordeur en een oprit aangelegd. Dit zorgt voor telkens twee aantakkingen op het openbaar domein. Dit wordt niet toegestaan. Het pad tot de voordeur moet aansluiten op de oprit. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

In beide woningen is de leefruimte kwalitatief en staat deze in relatie met de tuinzone door de glaspartijen in zowel de zij- als achtergevel. Hierdoor wordt licht en lucht tot diep in de woning naar binnen getrokken. Ook de overige kamers in de woningen zijn voldoende ruim en worden van genoeg daglicht voorzien. De voorziene woonkwaliteit is positief.

De gebruikte materialen zijn duurzaam en ruimtelijk verantwoord en kunnen op een afdoende wijze in de omgeving worden geïntegreerd.

Tot slot wordt voorgesteld om twee bomen – een spar en een knotwilg – te rooien in de tuinzone. Met deze ingreep kan echter niet worden ingestemd (zie punt 7: natuurtoets), aangezien er geen motivering is gegeven voor het rooien ervan. Het rooien van deze bomen wordt uit de vergunning gesloten. Wel wordt, als bijzondere voorwaarde, de heraanplant van een hoogstammige boom opgelegd ter compensatie van het rooien van een notelaar.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor wat betreft het slopen en nieuw bouwen van twee halfopen eengezinswoningen. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor wat betreft het rooien van een spar en knotwilg en het herbouwen van een bijgebouw.

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_2025060645_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van 2 koppelwoningen en 5 bijgebouwen, het herbouwen van 2 koppelwoningen en 1 bijgebouw en het rooien van 2 bomen aan Evelien Wauters - Jonathan De Sloover en de heer Johan De Sloover gelegen te Duddegemstraat 21 en 23, 9051 Gent.

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:

De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- Het rooien van een spar en een knotwilg in de tuinzone
- Het herbouwen van een bijgebouw (planelement HB3)

Heraanplant boom:

Er wordt minstens één nieuwe hoogstammige boom (met minimumstamomtrek HS 14/16) heraanplant in de tuin van woning nr. 23 op minstens 2m van de perceelsgrens en op voldoende afstand van de paplaurieren (achteraan het perceel) en dit het eerstvolgende plantseizoen na het bekomen van de vergunning.

Riolering:

Huidige situatie openbaar domein:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.
Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;
- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom per woning een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

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

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar

domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat per woning een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook

geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Sloop:

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Oprit:

Er zal per woning slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50m op het openbaar domein worden toegestaan. Zie opmerkingen.

De toegang tot de woning dient te gebeuren via de oprit. De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bodemingerpen

De aanleg van de ondergrondse constructies mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructies dienen dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuipen en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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.

Sloop:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Openbaar domein:

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per 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.

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in

voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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_07160 - OMV_2025060645 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 2 koppelwoningen en 5 bijgebouwen, het herbouwen van 2 koppelwoningen en 1 bijgebouw en het rooien van 2 bomen - zonder openbaar onderzoek - Duddegemstraat, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025060645

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.

Plannen	Hash code (base64)
BA_HB3_C_N_1_constructietekeningen te herbouwen bijgebouw.pdf	IRf0FfS2edLV9dsrF5dO9w==
BA_BW1-BB1_T_B_1_terreinprofiel A-A'.pdf	5ZgZUtrjugoDetc2wF++eg==
BA_BW1-BW2_T_B_2_terreinprofiel B-B'.pdf	GlciQjJPbpglOOPJ00Hxug==
BA_BW1-BW2-BB1-BB2-BB3-BB4-BB5_C_B_1_constructietekeningen bestaande woningen en bijgebouwen.pdf	slJQfTW2UtY0mJzCPwKdWg==
BA_BW1-BW2-BB1-BB2-BB3-BB4-BB5-BOOM1-BOOM2_I_B_1_inplantingsplan.pdf	BbaojZH11kfSedmln3rYvg==
BA_BW2-BB2-BB3-BB4-BB5_T_B_3_terreinprofiel C-C'.pdf	bCe9c2mQXX1kkNzyXxAdKg==
BA_HW1_C_N_1_constructietekening wadi.pdf	uYakc4chjmEz46yYQ7bkHg==
BA_HW1_S_N_1_snedes a-a'.pdf	G4BxOtsnCSWDBseFRrsYDA==
BA_HW1_T_N_1_terreinprofiel A-A'.pdf	ti9pG0zOaNX2gtY1W85akQ==
BA_HW1-HB3_G_N_3_zijgevel links.pdf	h0/hK2l2XD+g2YnyktTU+w==
BA_HW1-HW2_G_N_1_voorgevel.pdf	pM149Nr5t1uF/31/tHj63g==
BA_HW1-HW2_G_N_2_tuingevel.pdf	7C2RR2vs+GXTgYrsWsomFg==
BA_HW1-HW2_P_N_4_zolderverdieping.pdf	i+XWICKj51l5b6ulwOo+Kw==
BA_HW1-HW2_T_N_2_terreinprofiel B-B'.pdf	gz50py36i4wuPgydiYFsZQ==

BA_HW1-HW2-HB3_I_N_1_inplantingsplan.pdf	YEMkNOaar0ErwpTbEc3YlQ==
BA_HW1-HW2-HB3_L_N_1_legende.pdf	GFWa0kKkZ7CEKIkBXV/t2g==
BA_HW1-HW2-HB3_P_N_1_fundering en riolering.pdf	9N3/q7YH3TxmVPGXW/p/BQ==
BA_HW1-HW2-HB3_P_N_2_gelijkvloers.pdf	o3X5BwwwWT6CoVbN9sxrLA==
BA_HW1-HW2-HB3_P_N_3_verdieping 1.pdf	Y4I4j95pkj4NC/1R+9GESQ==
BA_HW2_S_N_2_snedes b-b'.pdf	C4OACLnDI2VidCSnZGK1xg==
BA_HW2-HB3_C_N_2_constructietekening wadi.pdf	xXKCZXvBKuGQouGzF6KJdA==
BA_HW2-HB3_G_N_4_zijgevel rechts.pdf	pxSiT9nZgeuPEVtCFuV3lQ==
BA_HW2-HB3_T_N_3_terreinprofiel C-C'.pdf	n0Jlc218O9DqXpkGtT3DIw==