



2026_CBS_05133 OMV_2025156250 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 6 eengezinswoningen en 5 garageboxen, het bouwen van 9 nieuwe eengezinswoningen met tuinberging en het aanleggen van een gemeenschappelijke parkeerhaven met 10 parkeerplaatsen - met openbaar onderzoek - Renaat De Rudderstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

COSELAERE NV met als contactadres Gaversesteenweg 291, 9820 Merelbeke-Melle heeft een aanvraag (OMV_2025156250) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van 6 eengezinswoningen en 5 garageboxen, het bouwen van 9 nieuwe eengezinswoningen met tuinberging en het aanleggen van een gemeenschappelijke parkeerhaven met 10 parkeerplaatsen
- Adres: Renaat De Rudderstraat 24, 26, 28, 30, 32 en 34, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 229L, 229K, 229W, 229X, 235T, 235F2, 1732B en 1732A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 maart 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag bevindt zich langs de Renaat de Rudderstraat te Oostakker. De omgeving wordt gekenmerkt door een woonomgeving met voornamelijk halfopen woningen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen van 6 eengezinswoningen en 5 garageboxen, het bouwen van 9 nieuwe gekoppelde eengezinswoningen met tuinberging en het aanleggen van een gemeenschappelijke parkeerhaven met 10 parkeerplaatsen.

De breedtes van de woningen variëren van 6 tot 6,60m. Qua bouwdiepte wordt er maximaal 14m diep gebouwd. Alle woningen krijgen een plat dak. De eerste vier woningen zijn voorzien van twee bouwlagen, dan krijg je drie woningen van drie bouwlagen met ernaast opnieuw twee woningen van twee bouwlagen.

Het parkeren wordt achteraan collectief georganiseerd. Er wordt een private oprit aan de linkerkant voorzien en een parkeerhaven voor 10 parkeerplaatsen. De rest van de achterliggende ruimte wordt gebruikt als gemeenschappelijke tuin. De meest rechtse woning krijgt een oprit met een carport in de zijtuin.

Elke woning krijgt een eigen private fietsenberging in de woning.

Qua omgevingsaanleg wordt er per woning een terras voorzien van 15m².

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Op 17/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning. (OMV_2020088797)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 17/05/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tweewoonst met 2 afzonderlijke garages. (1966 OO 055 bis)

* Op 21/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 3 x 2 autobergplaatsen (gewijzigde stedenbouwkundige vergunningen dd. 17/5/1966). (1966 OO 077)

* Op 07/04/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tweewoonst met 2 afzonderlijke garages (wijziging stedenbouwkundige vergunning dd. 17/05/1966). (1966 OO 057)

* Op 07/04/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tweewoonst met 2 afzonderlijke garages (wijziging stedenbouwkundige vergunning dd. 17/05/1966). (1966 OO 055)

* Op 07/04/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tweewoonst met 2 afzonderlijke garages (wijziging stedenbouwkundige vergunning dd. 17/05/1966). (1966 OO 056)

- * Op 22/11/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (1976 OO 140)
- * Op 22/11/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (1976 OO 142)
- * Op 20/12/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (1976 OO 158)
- * Op 20/12/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (1976 OO 159)
- * Op 13/11/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (Litt. W-29-78107/78 OO))
- * Op 18/02/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (Litt. W-4-80(15/80 OO))
- * Op 12/09/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2013/50143)
- * Op 24/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning en een bloemisterij met serres, bergplaatsen, schouw, betonverharding e.a.. (2016/01156)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 3 april 2026:

Ingevolge de aanvraag via het omgevingsloket van 02/03/2026 verlenen wij graag volgende adviezen:

AD-26-270

Drinkwater

Deze adviesvraag betreft het slopen van 6 bestaande eengezinswoningen in halfopen bebouwing, het slopen van 5 garageboxen en het bouwen van 9 nieuwbouw eengezinswoningen met elk een tuinberging en een gemeenschappelijke parkeerhaven met 10 parkeerplaatsen. Het project zal als groepswooningbouw gerealiseerd worden.

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.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het nieuw bouwen van 9 eengezinswoningen met elk een tuinberging en een gemeenschappelijke parkeerhaven. Ons advies is gunstig.

Riolering

"HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER (VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)"

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in

- *Collectief te optimaliseren gebied.*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaande riolering in de straat
- herbruik van bestaande aansluitingen voor 6 van de 9 woningen. Voor 3 woningen zal een nieuwe aansluiting noodzakelijk zijn
- alle woningen dienen te worden voorzien van DWA en RWA-huisaansluitputje met de correcte inscriptie

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

KEURING

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (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 maaiveldniveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft enerzijds het slopen van 6 eengezinswoningen en het slopen van 5 garageboxen en anderzijds het bouwen van 9 nieuwbouw eengezinswoningen met elk een tuinberging en een gemeenschappelijke parkeerhaven voor 10 parkeerplaatsen

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp / verhardingsplan

Er wordt een toegangsweg voorzien naar de parkeerhaven in gemeenschappelijke tuin achteraan de woningen. Zowel parkeerhaven als toegangsweg worden voorzien in waterdoorlatende klinkers.

Waterdoorlatende verharding dient vlak te worden aangelegd. Ook fundering en onderfundering dienen waterdoorlatend te zijn.

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

De woningen worden voorzien van een regenwaterput volgens aangesloten dakoppervlakte zijnde een put van 7500L voor een dakoppervlakte meer dan 80m² en 5000L voor een dakoppervlakte van minder dan 80m².

De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op een infiltratievoorziening in de gemeenschappelijke tuin.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- maaiveldpeilen*
- bodempeil*
- overstortpeil noodoverloop*
- lengte van de wadi op bodemniveau*
- breedte van de wadi op bodemniveau*
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau*

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Volgens dwarsdoorsnede is de maximale diepte van de infiltratievoorziening 0.50m waarbij noodoverloop op -0.11m-mv wordt voorzien. De maximale waterhoogte bedraagt dan 0.39m

DWA-stelsel

Elke woning wordt voorzien van een minimale septische put van 2000L

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van de gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijks grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Er zijn geen grondwaterstanden toegevoegd in dossier. Gezien de maximale diepte van -0.50m van de voorziening, kan dit aanvaard worden.

Infiltratie:

Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

*De voorziene infiltratievoorziening is berekend volgens de GSVH 2023 en voldoet, indien de gegevens vermeld op de plannen kloppen. Het is onmogelijk de vermelde waarden af te meten wegens ontbreken van afmetingen op de plannen
Het herbruik wordt eenvoudig bepaald door 30m²/woonruimte af te trekken, cfr GSVH 2023.*

Besluit advies riolering

Het dossier wordt als volgt geadviseerd "GUNSTIG met voorwaarden "

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- ten gevolge van de sloop van de bestaande woningen moeten de bestaande aansluitingen opgezocht worden en aangeduid worden*
- doordat meer woningen worden voorzien dan het oorspronkelijk aantal woningen, zullen nieuwe aansluitingen noodzakelijk zijn. Deze dienen te worden uitgevoerd dmv voorleggen van een technisch dossier.*
- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- bij het indienen van een nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
- werfverslagen/ proefverslagen,*
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- As-builtonplannen*
- PV van voorlopige oplevering*
- na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering*
- infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

3.2. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 4 maart 2026 onder ref. 5000123894:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische

voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. 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.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

3.3. Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 3 maart 2026 onder ref. 25229566:

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

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

3.4. Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 20 maart 2026:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

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.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze infrastructuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.

Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 2 maart 2026. Op 1 juni 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied – Oostakker Centrum-Noord - deelgebied SW7 - verkavelingen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP.

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 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 35703, waarvan akte genomen dd. 02/02/2026, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 15557: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/35703>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Polder Moervaart en Zuidlede . 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans pluviaal huidig klimaat) bevindt zich enkel op straat.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd worden. 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.

Elke woning wordt voorzien van een regenwaterput van 7.500l en een septische put van 2.000l. In de collectieve groenzone wordt een wadi aangelegd voor de overloop van de regenwaterput.

Hiermee voldoet men aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Bomen

In het kader van de aanvraag wordt de kapping van 7 bomen (diameter tussen 8cm en 40cm) gevraagd rekening houdend met de sloop en bouwzones.

Als voorwaarde wordt opgelegd dat er minimaal 3 hoogstammige bomen aangeplant moeten worden en dat de infiltratiezones buiten de kroonprojecties van de te behouden bomen voorzien moeten worden.

Stikstof

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.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag, mits voorwaarden, de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 maart 2026 tot en met 7 april 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Het zal erg druk worden met 9 nieuwe woningen.
- Er zal op straat geparkeerd worden en het op- en afrijden van onze eigen oprit zal belemmerd worden.
- Dit type van blok past niet in het straatbeeld.

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

- Dat hier 9 nieuwe woningen komen klopt niet. De aanvraag gaat over een project waarbij 6 bestaande woningen vervangen worden door 9 woningen. Dit betekent een toename van 3 woningen. Hierdoor zal de dichtheid op wijkniveau amper toenemen. De aanvraag bevindt zich in het gemeentelijk RUP – Stedelijk wonen waarbij er in de

verordende voorschriften staat dat “woningverdichting door het opsplitsen van percelen expliciet wordt toegelaten”. In de toelichting staat dat de bestaande eengezinswoningen vervangen mogen worden door halfopen of gesloten bebouwing. Dit is hetgeen hier wordt voorgesteld.

- Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezen, daar op het terrein zelf voldoende mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen worden voorzien. De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit. Het projectgebied bevindt zich in de witte zone en moet bijgevolg minimaal 0,8 (voor bewoners) staanplaats per woning voorzien. Hieraan wordt voldaan door de aanleg van een gemeenschappelijke parkeerhaven met 10 staanplaatsen en een carport met oprit voor de meest zuidelijke woning nummer. De 10 parkeerplaatsen zijn dus bedoeld voor 8 woningen wat meer is dan het minimum van 7 parkeerplaatsen (0,8 x 8).
- Dat rijwoningen in deze omgeving niet voorkomen klopt niet. Zo komen aan de Wulverdam aan de achterzijde reeds rijen van woningen voor. Ook aan de parallelle Jozef Cardijnlaan komen rijwoningen voor. Verder komen in de ruimere omgeving (Sint-Laurentiuslaan, Wolfputstraat, Domien Geersstraat) ook rijwoningen voor. Het is zeker niet zo dat de halfopen typologie hier erg dominant aanwezig is.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende bestemming (gemeentelijk RUP – stedelijk wonen). In de voorschriften wordt verdichting via opsplitsing of het samennemen van percelen expliciet toegelaten. Ook de nieuwe typologie van gesloten eengezinswoning is conform het RUP. Deze typologie komt in de onmiddellijke omgeving (Wulverdam, Jozef Cardijnlaan) ook voor. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag realiseert een verdichting van 6 naar 9 woningen, conform de beleidsmatige doelstelling van zuinig ruimtegebruik en de bepalingen van het RUP die verdichting toelaten. De voorgestelde typologie (gesloten en halfopen bebouwing) draagt bij tot een efficiënter ruimtegebruik.

De bouwhoogtes van twee à drie bouwlagen zijn aanvaardbaar in deze randstedelijke omgeving. Deze bouwhoogtes zijn toegelaten volgens het RUP. De drie bouwlagen worden bovendien enkel voor 3 van de 9 woningen gerealiseerd (woning 5, 6 en 7). De bouwdiepte van deze derde laag bedraagt slechts 8,70m en trekt zich voor een deel terug van de achtergevel.

De meest zuidelijke woning staat op minimum 3m van de perceelsgrens. Dit is een afstand die tussen twee halfopen woning standaard is. Aan de noordelijke zijde staat de zijgevel van de eerste woning op 6,50m van de perceelsgrens. Ook deze afstand is aanvaardbaar om de impact voldoende te beperken. Aan de achterzijde situeert de dichtstbijzijnde afstand ter hoogte van de meest zuidelijke woning. Deze zit met de achtergevel op 11m van de achterste perceelsgrens. Deze woning bestaat uit twee bouwlagen. De afstand van 11m garandeert dat de impact op vlak van inijk/schaduwvorming voldoende beperkt is.

De achtergevels van de andere woningen bevinden zich op een 30-tal meter van de achterste perceelsgrens. Dit is een ruime afstand en zorgt ervoor dat deze rij van woningen zich kan inpassen in de omgeving.

De nieuwe woningen komen op minimum 2,88m van de rooilijn. Dit is minder dan de woningen in de omgeving die verder van de straat staan. Deze keuze zorgt ervoor dat er achteraan meer ruimte overblijft voor de private en collectieve tuin. De voortuinen blijven op die manier ook groen en onverhard omdat het parkeren zich achteraan bevindt in een collectieve parkeerhaven. Door de ruime afstand aan de linkerkant kan deze overgang aanvaard worden. Rechts bevindt de aanpalende woning zich op 4m waardoor de tussenafstand 7m in totaliteit bedraagt. Ook hier kan de overgang van de nieuwe woningen die dichterbij de straat staan dan de aanpalende aanvaard worden.

Het project voorziet 10 gemeenschappelijke parkeerplaatsen en één private parkeerplaats. Hiermee voldoet men aan de geldende parkeerrichtlijnen (minimum 8 plaatsen). Er moeten, gelet op het programma van 9 woningen, geen parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Daarnaast wordt er voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen per woning. Elke woning krijgt een fietsenstalling voor 4 fietsen met een hoog-laagsysteem dat voldoet aan de afmetingen voor fietsenbergingen. Deze berging bevindt zich achter de inkomzone waardoor er nog voldoende contact voorzien wordt via ramen in de voorgevel.

Door te werken met een collectieve parkeerhaven in plaats van individuele opritten is de impact op het openbaar domein voor 9 woningen erg beperkt aangezien er maar 2 opritten zijn. Dit is positief voor het straatbeeld dat op die manier erg levendig is voortuinen die grotendeels onverhard zijn.

De woningen beschikken over voldoende woonoppervlakte. Er worden drie slaapkamers per woning voorzien. Daarnaast krijgt elke woning ook een private tuin van min. 13,5m diep. Vanuit deze tuin heeft men toegang tot de collectieve tuin van ca. 650m². Het individueel terras (15m²) in combinatie met de tuinbergingen van telkens 10m² zorgen ervoor dat er voldoende kwalitatieve private buitenruimtes worden voorzien.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2025156250_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van 6 eengezinswoningen en 5 garageboxen, het bouwen van 9 nieuwe eengezinswoningen met tuinberging en het aanleggen van een gemeenschappelijke parkeerhaven met 10 parkeerplaatsen aan COSELAERE nv (O.N.:0432603766) gelegen te Renaat De Rudderstraat 24, 26, 28, 30, 32 en 34, 9041 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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 03/04/2026, met kenmerk AD-26-270) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 04/03/2026, met kenmerk 5000123894) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 20/03/2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 03/03/2026, met kenmerk 25229566) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen

- Heraanplanting met minimaal 3 hoogstammige bomen (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.
- De infiltratiezone dient voorzien te worden buiten de kroonprojecties van de te behouden bomen.
- De te behouden bomen dienen beschermd te worden met 2m hoog hekwerk ter hoogte van de kroonprojecties.

Riolering per woning

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling riolaansluiting:

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 maaiveldniveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen, zijn de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet per woning blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Aangezien er voor woning 1 tem 8 geen garage, noch een autostelplaats voorzien is op het private domein wordt er geen oprit toegestaan, enkel de noodzakelijke toegangen voor de voetgangers/fietsers. Dit komt – zowel op het private als op het openbaar domein - neer op een toegangspad met een breedte van maximaal 1,5m, zie opmerkingen. De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden.

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.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit

Voor de bereikbaarheid van de parkeerhaven zal er slechts één oprit met een breedte van maximum 4,00m op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen.

Voor woning 9 zal er slechts één oprit met een breedte van maximum 4,00m op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen.

Al de andere opritten zijn niet toegestaan en te verwijderen, zie opmerkingen.

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, Stads kantoor 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.

Privaat binnengebied

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De (verkavelings)richtlijnen van Farys zijn van toepassing op dit project.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanpassing openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te passen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

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.

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 (wegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00.

Artikel 4:

Waarborg

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025156250**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt (niet-relevante items te schrappen!):

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier of het bedrag zoals vermeld in de offerte afgeleverd door Farys (voor rioleringswerken) (dit schrappen indien verplicht moet gewerkt worden met technisch dossier)

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalft na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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 Stads kantoor 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/pad op het openbaar domein aan te leggen of te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zullen de toegestane opritten en toegangspaden aangelegd worden en de te verwijderen opritten verwijderd 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.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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 aantoonde 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 gedeeltes, 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 opragen 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.

2026_CBS_05133 - OMV_2025156250 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 6 eengezinswoningen en 5 garageboxen, het bouwen van 9 nieuwe eengezinswoningen met tuinberging en het aanleggen van een gemeenschappelijke parkeerhaven met 10 parkeerplaatsen - met openbaar onderzoek - Renaat De Rudderstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025156250

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_Renaat de Rudderstraat 24-34_G_N_04_Rechtergevel.pdf	tP3JOTAyRvk5rlZDZRvbZg==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_G_N_01_Voorgevel.pdf	4dEBnMCE7J24u2Gm1JEHLQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_G_N_02_Achtergevel.pdf	qprsgNdj7gDGflmiRedr8w==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_G_N_03_Linkergevel.pdf	INMhcq/q0nO1y7s4m5/uRQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_G_N_06_Linkergevel tuinhuizen.pdf	0TemROC+KsX7tKoylzDnmQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_G_N_07_Rechtergevel tuinhuizen.pdf	ICsOoO1WlFkIaCbZ2V/0NQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_G_N_08_Voorgevel tuinhuizen.pdf	NipCIMIDdOZooh05c4dXwg==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_I_B_01_Inplantingsplan PIV.pdf	TglMoDtdp5vmRKat1ylmEg==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_I_N_01_Inplantingsplan PIV.pdf	4btsuYNc/zvKexw/63Fgjjg==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_L_N_01_Legende.pdf	nUqv0HMWVvwwkOQfZEp4zg==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_P_N_01_Funderingsplan.pdf	3srrdQq97vw+Ky15ej/f4A==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_P_N_02_Gelijkvloers.pdf	URDozD3gn740FiJuwuFKXA==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_P_N_03_Eerste verdieping.pdf	k49HcN9wtYw0gW/Z9062VA==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_P_N_04_Tweede verdieping.pdf	41OqITNp3syTByZb5Eeg0A==

BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_P_N_05_Grondplan tuinhuisen.pdf	mSznkHUp6CdvFPyBiQNIRw==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_01_Snede AA'.pdf	0QN8CZ4AMBsDFgchZ92kcg==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_02_Snede BB'.pdf	fmkmJiCnxvuDRI6BtBCsKQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_03_Snede CC'.pdf	FSU8odeuUDLokZZNSmS6WQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_04_Snede DD'.pdf	PEKWU5+la+q8PxE1SEfXPA==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_05_Snede EE'.pdf	d4sEDg14b46+iaSNf/IFmQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_06_Snede FF'.pdf	apKrLBoUYhVOtL7A63P8Pw==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_07_Snede GG'.pdf	s6hFWIDvyzub/35Wtd8leQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_08_Snede HH'.pdf	jZOQvcCP9iWSRiwHvu0QFw==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_09_Snede II'.pdf	23KjX2QoDWhK3F7PkgJL4g==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_S_N_11_Snede KK'.pdf	NdSbXShcKK/lrRS6RO6QWg==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_B_01_Terreinprofiel 1.pdf	zkaQmLbiSAWaUqTJ3wHGVw==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_B_02_Terreinprofiel 2.pdf	0v/GoLfm4sZRLFQC+ffsQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_B_03_Terreinprofiel 4.pdf	Rpl3jr40HK7OJUdNFkcsG==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_B_04_Terreinprofiel 5.pdf	oY1xYSF6uzaAksskQ0A4SA==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_B_05_Terreinprofiel 8.pdf	fIS9bHwIRVEIQDSHg9DCrQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_B_06_Terreinprofiel 9.pdf	+kvQtBIDI7sOSddN90ZpBA==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_N_01_Terreinprofiel 1.pdf	df9iitwGb9fGTg7KDMJpMw==

BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_N_02_Terreinprofiel 2.pdf	GjuJA3LHle4hOyIT4DLksw==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_N_03_Terreinprofiel 3.pdf	OJMrCO84eWfKZdeclB6UvQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_N_04_Terreinprofiel 4.pdf	Rn1sFDOuj6Pcn5O/+mlxFg==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_N_05_Terreinprofiel 5.pdf	0XxYmLz9u5TrSOu9PJDO/g==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_N_06_Terreinprofiel 6.pdf	sSn87t+bAKZidni51ENhQA==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_N_07_Terreinprofiel 7.pdf	JyP+Z8l6l0u5nhYkyMSqEQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_N_08_Terreinprofiel 8.pdf	zbnUVQk9sAB5ykN+r3bcHQ==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34_T_N_09_Terreinprofiel 9.pdf	50BaNQHeuUDAqPzWpEZtuw==
BA_Renaat de Rudderstraat 24-34-_S_N_10_Snede JJ'.pdf	Bi8Eue+dQNXPIR2OF5kXIA==