



2026_CBS_06399 OMV_2026055304 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de bestemmingswijziging van landbouwsite naar woning met woningbijgebouw en het slopen en herbouwen van de bestaande woning en bijgebouw - met openbaar onderzoek - Oudemolenstraat, 9042 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het 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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Jelte Degraeve - Kimberly Dhont met als contactadres Koning-Albertlaan 15, 9080 Lochristi hebben een aanvraag (OMV_2026055304) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de bestemmingswijziging van landbouwsite naar woning met woningbijgebouw en het slopen en herbouwen van de bestaande woning en bijgebouw
- Adres: Oudemolenstraat 5, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie B nrs. 534B en 727A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 mei 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich in de Oudemolenstraat in Desteldonk. Ruimtelijk gezien wordt de omgeving bepaald door enerzijds de aanwezigheid van een grootschalig bedrijventerrein ten westen van de nabijgelegen Nokerstraat en anderzijds een open agrarisch gebied met enkele glastuinbouwbedrijven aan de oostelijke kant. De lintbebouwing is, ruimtelijk, ook een sterk bepalende factor.

Het perceel in kwestie omvat een landbouwbedrijfswoning en 3 stallen. Twee stallen werden recent gesloopt onder de bepalingen van het vrijstellingsbesluit. Het aanpalende terrein -op de hoek van de Nokerstraat en de Oudemolenstraat- werd afgesplitst van deze landbouwsite en werd recent verkaveld in 2 loten voor halfopen eengezinswoningen (2022 OO 521/00). De bestaande bedrijfswoning werd toen behouden en kwam buiten deze verkaveling te liggen. Voorliggende aanvraag heeft zodoende betrekking op deze bedrijfswoning met stal. De woning zelf is gelegen in woongebied met landelijk karakter, de stal bevindt zich grotendeels in agrarisch gebied.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wenst men de landbouwsite om te vormen tot een residentiële site. Tegelijkertijd wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en wordt een nieuwe eengezinswoning opgetrokken. Ook de resterende schuur wordt gesloopt en op dezelfde plaats wordt een nieuw woningbijgebouw opgetrokken.

De bestaande vrijstaande woning (161 m², 655 m³) wordt gesloopt. De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 166,2 m², een bouwdiepte van 17,1 m en een breedte van 12,2 m. Het hoofdvolume is twee bouwlagen hoog met een hellend dak en wordt voorzien van enkele aanbouwvolumes van één bouwlaag hoog en afgewerkt met een hellend dak. De woning wordt ingeplant op 6 m van de rooilijn, op 5 m van de linkerperceelsgrens, op 4 m van de rechterperceelsgrens en houdt 10 m afstand van de achterste perceelsgrens. De nokhoogte bedraagt 11,9 m (ten opzichte van de vloerplas). De gevels worden afgewerkt in gevelmetselwerk.

De woning beschikt over een inpandige garage. In de voortuin wordt een oprit naar deze garage aangelegd en enkele toegangspaden tot de woning. In de zijtuin wordt een terras voorzien (24,1 m²).

De grote stal (250 m²) die zich nabij de achterste perceelsgrens bevindt wordt eveneens gesloopt. In de plaats daarvan wordt een nieuw bijgebouw opgetrokken met een footprint van 96 m². Het bijgebouw bestaat uit een overdekt terras, een tuinberging en een stal voor kleinvee. Dit bijgebouw is 1 bouwlaag hoog (kroonlijsthoogte: 2,85 m; nokhoogte: 4,35 m) en wordt ingeplant op dezelfde plaats, op 3 m van de achterste perceelsgrens.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 03/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van bijgebouwen (OMV_2024085973).
- Op 31/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 koppelwoningen (OMV_2024006178).
- Op 08/05/2025 werd een *weigering* afgeleverd voor het slopen en herbouwen van een woning en het aanleggen van verhardingen (OMV_2025014314).

Omgevingsvergunningen

- Op 04/05/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen (2022 OO 521/00).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Ongunstig** advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 6 juli 2026 met ref. 2026_003472_v1:

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

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij formuleerde op 08/04/2025 in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag met OMV referentie 2025014314 en op 09/07/2025 in het kader van een beroep ingesteld door de aanvrager reeds een ongunstig advies voor een gelijkaardige aanvraag (advies met kenmerk 2025_001965_v1 en 2025_001965_v2). Die aanvraag omvatte het herbouwen van een woning, de functiewijziging van een schuur naar een woningbijgebouw en de aanleg van verharding. De site is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. In het door ons geformuleerde advies staat: Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies.

Op 8 april 2025 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend advies uit voor voorliggende aanvraag (advies met ons kenmerk 2025_001965_v1) : Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies.

De aanvraag betreft het herbouwen van een woning, de functiewijziging van een schuur naar een woningbijgebouw en de aanleg van verharding. De site is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft hierbij de volgende opmerkingen/bezwaren:

Volgens de beschikbare gegevens van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij betreft het hier een vergunde landbouwzetel gelegen op de hoek van de Oudemolenstraat en de Nokerstraat met exploitatieadres Nokerstraat 43 te Gent.



De landbouwzetel is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter (schuur vooraan en bedrijfswooning) en deels in agrarisch gebied (stallen achteraan). Het agrarisch gebied betreft tevens herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Vermoedelijk is er hier een straatnaamswijziging en hernummering gebeurd want er wordt nu gesproken over de Oudemolenstraat nr. 5.

We stellen vast dat het bedrijfsgebouw (schuur) vooraan in het woongebied met landelijk karakter niet meer wordt opgenomen binnen het geheel van de aanvraag. Vermoedelijk is er hier notarieel een afsplitsing gebeurd? Dit kan echter niet aanvaard worden. Het betreft hier een landbouwexploitatiezetel met bedrijfsgebouwen deels in het woongebied met landelijk karakter en deels in het agrarische gebied. Bij een omvorming van landbouw naar zonevreemd dient deze landbouwzetel dan ook in zijn geheel bekeken te worden. De schuur en de bedrijfswooning vooraan in het woongebied hebben immers ook de vergunde functie van landbouwbedrijfsgebouwen. Afsplitsing van gebouwen behorende tot eenzelfde landbouwexploitatiezetel kan niet toegestaan worden.

De site werd opgericht i.f.v. een landbouwzetel maar zou nu teruggebracht worden naar louter wonen. Dit zou zich moeten beperken tot een woning en een gangbaar bijgebouw waarbij de huiskavel ook terug verkleind wordt naar de gebruikelijke 50 m bouwzone (binnen het woongebied met landelijk karakter) vanaf de Nokerstraat. Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn immers gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies.

Men wenst hier echter én de schuur vooraan in het woongebied te behouden en af te splitsen van het geheel (vermoedelijk om ook dit perceel om te vormen tot een residentiële huiskavel) én de bedrijfswooning en de achterliggende stallen ook om te vormen tot een residentiële huiskavel in tweede bouworde vanaf de Nokerstraat. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gaat hier niet mee akkoord.

Zoals reeds geformuleerd, dient bij een omvorming van een landbouwzetel naar wonen waarbij de oorspronkelijke landbouwzetel deels in het woongebied (met landelijk karakter) en deels in het agrarisch gebied is gelegen, de nieuwe residentiële huiskavel teruggebracht te worden tot het woongebied met landelijk karakter en dient het agrarische gebied gesaneerd te worden van agrarische bebouwing. Het agrarisch gebied werd hier immers expliciet herbestemd i.f.v. de beroepslandbouw en dient dan ook in de zin gebruikt te worden.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verleent een ongunstig advies voor voorliggende aanvraag.

Het CBS van Gent weigerde op 8 mei 2025 een omgevingsvergunning. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door de aanvrager. In kader van de beroepsprocedure werd opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Inhoudelijk is de aanvraag niet gewijzigd, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt dan ook het eerder uitgebrachte advies.

We lezen in de beslissing (weigering) overigens het volgende m.b.t. de afgeleverde vergunningen op deze site:

Omgevingsvergunningen

- Op 04/05/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen (2022 OO 521/00).*

Blijkbaar werd bijgevolg een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van de landbouwbedrijfsgebouwen van deze landbouwzetel vooraan binnen de 50 m bouwzone en het verkavelen van deze grond in 2 bouwloten voor halfopen eengezinswoningen. Hierbij werd geen advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan hiermee niet akkoord gaan en herhaalt dan ook zijn standpunt. De oorspronkelijke landbouwzetel was met zijn bedrijfsgebouwen zowel gelegen in het woongebied met landelijk karakter en het agrarische gebied. Indien de landbouwactiviteit wordt stopgezet en de site wordt omgevormd tot residentieel wonen dient de residentiële huiskavel dan ook teruggebracht te worden tot het woongebied en de 50 m bouwzone. Er kan niet aanvaard worden dat de 50m bouwzone eerst wordt verkaveld en er dan nog een residentiële huiskavel wordt gecreëerd in tweede bouworde. Het woongebied met landelijk karakter en de 50 m bouwzone is hier afgebakend vanaf de Nokerestraat en niet vanaf de Oude Molenstraat.

Indien er nog een residentiële huiskavel wordt toegestaan achter de nieuwe bouwloten dient deze zich volledig binnen het woongebied met landelijk karakter te bevinden (zowel woning, bijgebouw als tuinzone). Het naastliggende agrarisch gebied betreft herbevestigd agrarisch gebied (HAG) en moet bijgevolg gebruikt worden voor de beroepslandbouw. Het houden van weidedieren i.f.v. een hobbyactiviteit is geen beroepslandbouw.

Voorliggende aanvraag betreft een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag die een functiewijziging van landbouwsite naar residentiële woning met woningbijgebouw en de sloop en herbouw van de bestaande woning en bijgebouw omvat.

Volgens de nota is het aanpalende terrein op de hoek van de Nokerstraat en de Oudemolenstraat, recent verkaveld in 2 loten voor halfopen ééngesinswoningen, en dit is ook te

zien op de meest recent Google Street View beelden. Deze percelen werden afgesplitst van de voormalige landbouwsite. De bestaande woning werd toen behouden en kwam buiten deze nieuwe verkaveling te liggen. In de gewenste situatie wordt het te herbouwen bijgebouw nog steeds grotendeels voorzien in het herbevestigd agrarisch gebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft bovenvermeld standpunt behouden en verleent een ongunstig advies voor voorliggende aanvraag. Bedrijfsgebouwen mogen niet van het landbouwbedrijf worden afgesplitst én het omvormen van de bedrijfswoning en de achterliggende stal tot een residentiële huiskavel in tweede bouworde vanaf de Nokerstraat is niet aanvaardbaar.

- Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 21 mei 2026. Op 14 juli 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 woongebied met landelijk karakter en agrarische gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m 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.

Dit betreft een voormalige landbouwsite. De woning is integraal gelegen in woongebied, het bijgebouw/de stal bevindt zich deels in woongebied maar hoofdzakelijk in agrarisch gebied. De aanvrager betreft geen professioneel landbouwer, waardoor de aanvraag dus niet volledig conform de bestemming van het gewestplan is. Gezien de ligging van de woning in woongebied, is een functiewijziging van deze site van landbouw naar wonen aanvaardbaar. Met uitzondering van 1 stal zijn de andere stallen verwijderd. De te behouden stal wordt een zonevreemde constructie.

Tegelijkertijd wordt ook de herbouw van de woning en de stal aangevraagd. De woning wordt opnieuw volledig in woongebied opgetrokken. Gezien de stal grotendeels gelegen is in landbouwgebied moet voor de herbouw hiervan gebruik gemaakt worden van de zonevreemde regelgeving, meer bepaald de toepassing van artikel 4.4.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.4.17.

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§ 2. 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.

De aanvraag voldoet aan bovenstaande voorwaarden om gebruik te maken van de zonevreemde regelgeving. Het is vergund geacht gebouw en is niet verkrot. De oppervlakte van de stal wordt teruggebracht van 250 m² naar 96 m², ook het volume wordt gereduceerd. In het bijgebouw worden een aantal functies gebundeld. Zo worden woningfuncties (overdekt terras, tuinberging) gebundeld met een stalling voor weidedieren. Door de inplanting van dit gebouw op dezelfde plaats wordt geen nieuwe ruimte aangesneden. Het bijgebouw wordt maximaal gebundeld met de woning en schuift ten opzichte van de bestaande situatie nog iets meer in woongebied.

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.

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 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. 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.

Het dak van de nieuwbouwwoning en het bijgebouw hebben samen een oppervlakte van 262,2 m², er moet een hemelwaterput met een minimale inhoud van 27000 liter geplaatst worden. Er worden twee putten met elk een inhoud van 15000 liter geplaatst.

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.

Bemaling

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 verplicht 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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/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

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Wel dienen de te behouden bomen tijdens de volledige werf (dus voorafgaand afbraak woning tot einde der werken) afgeschermd te worden door minstens een gesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte geplaatst op minstens 2 m afstand van de stam van de te behouden bomen.

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 doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 mei 2026 tot en met 27 juni 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de functiewijziging van een landbouwsite naar wonen. De functiewijziging is aanvaardbaar, de site is hoofdzakelijk gelegen in woongebied, waardoor een functiewijziging van landbouw naar wonen aanvaard wordt. Het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij wordt hierin niet bijgetreden. Het merendeel van de oorspronkelijke landbouwgebouwen wordt verwijderd, 1 gebouw blijft behouden maar wordt sterk gereduceerd op vlak van footprint en volume, zie verder.

Tegelijkertijd worden de herbouw van de woning en een stal aangevraagd. De voorgaande aanvraag voor de herbouw van de woning werd geweigerd. De woning werd te dicht tegen de rechterperceelsgrens ingeplant, ter hoogte van de achtertuin van de achtertuinen van de koppelwoningen aan de Nokerstraat en te dicht tegen het agrarisch gebied. Dit nieuwe voorstel komt tegemoet aan deze weigeringsargumenten. De woning komt op 6 m van de linkerperceelsgrens (de gelijkvloerse garage op 5 m) en houdt ook 4 m afstand van het landbouwgebied. De footprint kan als voldoende compact worden beschouwd. Het volume is naar vormgeving en afwerking inpasbaar in deze omgeving. De impact van deze woning naar de aanpalende percelen en de omgeving zal beperkt blijven.

Ook de herbouw van het bijgebouw is aanvaardbaar. De footprint en het volume van dit bijgebouw worden sterk gereduceerd ten opzichte van de bestaande situatie, dit is positief. Hoewel het bijgebouw een stuk groter is dan gangbaar wordt toegestaan bij een eengezinswoning (een bijgebouw van max. 40 m² wordt gangbaar toegestaan), worden in dit bijgebouw een aantal functies gebundeld. Zo worden woningfuncties (overdekt terras, tuinberging) gebundeld met een stalling voor weidedieren. Door de inplanting van dit gebouw op dezelfde plaats wordt geen nieuwe ruimte aangesneden. Het bijgebouw wordt maximaal gebundeld met de woning en schuift ten opzichte van de bestaande situatie nog iets meer in woongebied. Rekening houdend met de mogelijkheden die artikel 4.4.8/2 van de VCRO en ook artikel 5.1 van het vrijstellingsbesluit voor het bouwen van een stal nog toestaan, kan dit bijgebouw toegestaan worden.

Ook de verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en een oppervlakte die in verhouding is tot het gebruik bij een eengezinswoning.

Deze aanvraag komt voldoende tegemoet aan de weigeringsargumenten van de voorgaande geweigerde omgevingsvergunning en komt zodoende in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026055304_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 de bestemmingswijziging van landbouwsite naar woning met woningbijgebouw en het slopen en herbouwen van de bestaande woning en bijgebouw aan Jelte Degraeve - Kimberly Dhont gelegen te Oudemolenstraat 5, 9042 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:

Bomen

De te behouden bomen worden tijdens de volledige werf (dus voorafgaand afbraak woning tot einde der werken) afgeschermd door minstens een gesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte geplaatst op minstens 2 m afstand van de stam van de te behouden bomen.

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 er is 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 = inwonerequivalent)
- + 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 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.

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing

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").

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 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.)

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

RWA van vrijstaande constructies

De regenwaterafvoer (RWA) van de tuinberging mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, gescheiden rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 4 m op het openbaar domein worden toegestaan.

Bermen

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.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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.

Niveau 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Verharding eerste aanleg

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.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Werken op openbaar domein

Er zijn wegen- en rioleringswerken gepland in 2030 die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 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 vervalt termijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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_06399 - OMV_2026055304 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de bestemmingswijziging van landbouwsite naar woning met woningbijgebouw en het slopen en herbouwen van de bestaande woning en bijgebouw - met openbaar onderzoek - Oudemolenstraat, 9042 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026055304

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_woning_S_N_3_doorsnede CC.pdf	ZSy3+n5R1ISOr5F8himibA==
BA_woning_S_N_2_doorsnede BB.pdf	2VQPA25wmSDs79ken45Wdg==
BA_stal tuinberging_S_N_1_doorsnede EE.pdf	8xv6zU8nFSabQJel21GEaA==
BA_terrein_S_N_0_doorsnede infiltratiebekken_et.pdf	lbQyUWjKve3n6JINhSNI2A==
BA_woning_S_N_4_doorsnede DD.pdf	2Dni8CJeaEEaD/68zEzwtQ==
BA_woning_S_N_1_doorsnede AA.pdf	DoWXj6I9Om4DKz46T0UWWg==
BA_terrein_S_N_1_doorsnede waterdoorlatende verhardingen.pdf	HLm4tqXfm+n+WdcgV0cyFA==
BA_stal tuinberging_G_N_1_voorgevel.pdf	maJZekZ1O2xnMY1QeqeliA==
BA_woning_G_N_1_voorgevel.pdf	BeFz6QESOlF1Tyy85341pw==
BA_woning_G_N_3_zijgevel rechts.pdf	tjsdM0ZI4F2cTA8/Z4jFJg==
BA_te slopen stal_G_B_2_zuidgevel bestaand.pdf	1csfP4O9Y4H7KhuzyNDMnw==
BA_woning_G_N_4_zijgevel links.pdf	w0i7Rv2A6LXEXDpw0mHnBA==
BA_te slopen stal_G_B_3_westgevel bestaand.pdf	RsAs70tcqRd8OeMZ4B++rA==
BA_stal tuinberging_G_N_2_achtergevel.pdf	fsuL8F0klqZB8akm5Bk8rQ==

BA_stal tuinberging_G_N_4_zijgevel rechts.pdf	1DXba1F59nIUPW9ORa9KZg==
BA_stal tuinberging_G_N_3_zijgevel links.pdf	Rj5m5TYYhfPliVTx92iJYg==
BA_te slopen stal_G_B_4_oostgevel bestaand.pdf	lpWA2V0r1BtDVSgBvq2WpA==
BA_woning_G_N_2_achtergevel.pdf	ygBnb6cxPoNyzp4pjhKJKA==
BA_te slopen stal_G_B_1_noordgevel bestaand.pdf	IVTayNpxpbxolQo5Ump2ow==
BA_stal tuinberging_P_N_2_grondplan.pdf	nfiHYjuCFTu/MRXSduDJ6w==
BA_te slopen stal_P_B_2_grondplan bestaand.pdf	ZJsa6adgTZ61oSdW8gwK9A==
BA_woning_P_N_3_1ste verdieping.pdf	J+FYKAvfsG9tA54o3PVQeQ==
BA_woning_P_N_2_gelijkvloers.pdf	3Pa0FF4ukPIMIYslIoliwg==
BA_stal tuinberging_P_N_1_fundering riolering.pdf	1kYzXqhHnhVgj5TZgZ+2PQ==
BA_woning_P_N_1_fundering riolering.pdf	aRSdca+NiFKWKg4TaGxDcg==
BA_terrein_I_B_1_inplanting bestaand.pdf	PFcQQKbl6ST+gXFuds5JSQ==
BA_terrein_I_N_1_inplanting nieuw.pdf	1YO8x4YwamFZYnJ3pz9fCw==
BA_terrein_T_N_1_terreinprofiel nieuw.pdf	2vWltwAylcmWuwDSU9d9nw==
BA_terrein_T_B_1_terreinprofiel bestaand.pdf	ctc2bQddkiz4837uc00AXg==
BA_legende_L_N_1_legende.pdf	yeHusAwfha1GZXRCXn+00g==
BA_legende_L_N_2_oppervlaktes.pdf	0iomIYTiKhvjyTgrpVYEKg==