

Aanwezig: Pieter Vanderheyden, Burgemeester
Filip Christiaens, Peter Draulans, Louis Notte, Griet Embo, Schepenen
Pieter Delbarge, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

Stedenbouwkundig attest 2026-1 - [REDACTED] Klapstraat 115: Verbouwen hoevewoning en verbouwen + functiewijziging van bestaande stalling naar 1 of 2 woonentiteiten

Het College,

Bevoegdheid

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

Juridisch kader

Het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen.

Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.

Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden niet worden gewijzigd of tegengesproken, als:

1° in de periode waarin het stedenbouwkundig attest geldt, geen sprake is van substantiële wijzigingen van het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening is gehouden;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

Motivering

De aanvraag van een stedenbouwkundig attest van 6 mei 2024.

De vraag tot verlenging van het stedenbouwkundig attest dd. 15 december 2025.

Gegevens van de aanvrager

[REDACTED]

Gegevens van het perceel

Klapstraat 115

9831 Deurle

Sint-Martens-Latem, 2e afdeling, Deurle, sectie B, nr. 222 H

Dossiernummer

Stedenbouwkundig attest 2024-1

Ingewonnen adviezen

Het agentschap Wegen en Verkeer verleende dd. 24 juni 2022 een gunstig advies met kenmerk AV/411/2022/00274/A. Gezien de inhoud van de aanvraag niet gewijzigd werd en het slechts een verlenging van het attest betreft omwille van de vervaltermijn, werd geen nieuw advies ingewonnen.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag is gelegen langs de gewestweg N437 – Klapstraat op de hoek met Langs de Spoorweg. De omgeving bestaat uit een gebouwencluster rond het kruispunt Klapstraat, Lands de Spoorweg – Karrestraat en een woningenlint aan de oostzijde van de Klapstraat. Het betreft in hoofdzaak ééngesinswoningen in open bebouwing, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder een hellend dak.

De aanvraag heeft betrekking op de huiskavel van een voormalige hoeve met de woning aan de noordzijde haaks op de Klapstraat en parallel aan Langs de Spoorweg en een stal parallel aan de Klapstraat langs de westzijde van het perceel. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 2801m² (volgens kadaster) en 2708m² in de aanvraag.

De aanvraag strekt tot het verbouwen van de stal waarbij de functie gewijzigd wordt naar 1 of 2 woonentiteiten. Op die manier ontstaat een huiskavel waarop zich 2 of 3 woonentiteiten zullen bevinden. De configuratie van de gebouwen blijft daarbij ongewijzigd. De voortuin wordt aangeduid als gemeenschappelijke tuin voor de woningen. Aan de achterzijde van de gebouwen wordt een privatieve tuin per woonunit voorzien.

TOETSING AAN DE PLANNEN, VOORSCHRIFTEN EN ANDERE REGELGEVING

Planningscontext en bijhorende voorschriften

- De aanvraag is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14 september 1977) gelegen in een 'woongebied met landelijk karakter'. De ligging betreft een interpretatie van de kaartlagen van het gewestplan.

Volgende bepalingen van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing:

Artikel 5.

1. De woongebieden:

1.0. 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.

Artikel 6.

1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Aangezien er buiten het gewestplan geen andere plannen van toepassing zijn op de aanvraag, wordt hier louter geoordeeld op basis van de voorschriften van dit gewestplan. De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan en de bijhorende voorschriften.

Overige regelgeving

- Uitgeruste weg

Een omgevingsvergunning kan pas verleend worden wanneer de weg waaraan het perceel van de aanvraag paalt, voldoet aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg. Het perceel van de aanvraag is gelegen langs de Klapstraat (gewestweg), die voldoet aan de gestelde uitrustingsvoorwaarden.

- Watertoets

Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (Waterwetboek).

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (en latere wijzigingen) inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart (2023) in een zone waar geen overstromingen als gevolg van stormopzet, als gevolg van lokale intense neerslag en als gevolg van rivieroverstromingen werden gemodelleerd. Bijgevolg worden er geen nadelige effecten op het overstromingsregime verwacht.

De aanvraag is geen toelating om over te gaan tot het bouwen of herbouwen van overdekte constructies, het verbouwen van bestaande overdekte constructies met werken aan de afwatering, het uitbreiden van overdekte constructies, het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen, het aanleggen van een afwatering voor voormelde constructies of de verhardingen, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde. Bijgevolg worden er geen betekenisvolle nadelige effecten op het afstromingsregime en de infiltratie naar het grondwater verwacht.

De aanvraag verenigbaar met de beginselen en de doelstellingen van het decreet Integraal Waterbeleid.

- MER-toets

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

- Onroerend erfgoed

De hoeve is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed – ‘Hoeve met losse bestanddelen’, sinds 14 september 2009. De beschrijving luidt als volgt:

‘Ruime bakstenen hoeve met losse bestanddelen met woonhuis ten noorden en stallen ten oosten van het gedeeltelijk met gras begroeide en beboomde erf, aan de straatzijde afgesloten door een haag en fraai ijzeren hek tussen gietijzeren hekpijlers.

Woonhuis van zeven traveeën onder zadeldak (pannen, nok loodrecht op de straat) met zijaandaken met vlechtingen, in de linker zijpuntgevel jaarankers van 1779 of 1797. Verankerde, gewitte bakstenen gevels op gepikte plint. Erfgevel met rechthoekige vensters met sponning en duimen (vernieuwd houtwerk en luiken). Korfboogdeur in imitatiebaksteen geschilderde omlijsting op neuten, met oren en waterlijstje.

Korfboogzoldervenster met sponning in linker zijpuntgevel. Achteraan uitgebouwde keuken onder verhoogd dak. Ten oosten, verankerde gewitte bakstenen stallen onder zadeldak (pannen, nok parallel aan de straat).’

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 en latere wijzigingen, art. 4.3.1 §2.

De aanvraag is een herhaling van het positief stedenbouwkundig attest 2022-3 dat binnenkort vervalt. De inhoud ervan is ongewijzigd. Bijgevolg worden ook de beoordelingselementen herhaald.

Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening zijn de cultuurhistorische aspecten rekening houdend met de aanduiding als vastgesteld bouwkundig erfgoed doorslaggevend. Het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed legt hiervoor de verantwoordelijkheid bij de vergunningverlenende overheid als volgt geformuleerd in artikel 4.1.10:

‘Als voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (...) een vergunning vereist is, motiveert de vergunningverlenende overheid haar beslissing en geeft ze in haar beslissing aan hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.’

Sint-Martens-Latem hecht veel belang aan haar cultuurhistorisch verleden. Het behoud van erfgoedelementen draagt bij aan de leesbaarheid van de ruimte die in grote mate bepaald wordt door herkenningpunten uit het verleden. In deze context is het bouwkundig erfgoed een belangrijk deel van het DNA van de gemeente dat het dorpse en kleinschalige karakter veruitwendigt.

De Vlaamse inventaris van het bouwkundig erfgoed geeft een gedetailleerde beschrijving van relevante bouwkundige erfgoedkenmerken. Hieruit blijkt onder meer dat de woning zeker 230 jaar oud is en in oorsprong dateert van vóór de aanleg van de spoorweg.

De inplanting van de woning is typisch voor deze landbouwwoningen in onze streek. Het woongedeelte met deuren en ramen, is naar het zuidoosten gericht en staat hier haaks op de Klapstraat, zodat de woning maximaal van licht en zonnewarmte kan genieten, terwijl de noordwestkant oorspronkelijk een blinde muur was waardoor koude en regen minder de binnentemperatuur negatief kunnen beïnvloeden. De inplanting van de stal in L-vorm met de woning sluit aan op deze logica. De stal en de hoeve vormen één functioneel en ruimtelijk geheel of het beeld van het historische erf.

De configuratie van de gebouwen in combinatie met het beboomde erf blijft ongewijzigd in huidige aanvraag. De site wordt niet verdeeld in afzonderlijke percelen. Integendeel, het historisch erf vormt expliciet een verbindend en centraal element als gemeenschappelijke tuin voor de verschillende woonentiteiten, waardoor de samenhang van de site bewaard blijft. Enkel aan de achterzijde van de gebouwen wordt een verdeling in private tuinen voorzien. Dit heeft geen negatieve invloed op de erfgoedkenmerken van de gebouwen of de site, op voorwaarde dat de private tuinen worden afgesloten of ingedeeld d.m.v. natuurlijke elementen (hagen of andere beplanting). Dit kan in een toekomstige omgevingsvergunning als voorwaarde worden opgelegd.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleent een GUNSTIG stedenbouwkundig attest, ref. 2026-1. Dit stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan. De hoogstambomen op de site moeten bewaard worden.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen

**Voor eensluidend afschrift
ondertekend op 17 februari 2026**

Elektronisch ondertekend op
17/02/2026 door Pieter Delbarghe,
Algemeen directeur



Elektronisch ondertekend op
17/02/2026 door Pieter Johan
Vanderheyden, Burgemeester

