



2025_CBS_03897 OMV_2025008467 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 1 lot voor open bebouwing - met openbaar onderzoek - Moortelputstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, 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 gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA BV met als contactadres Beeweg 56, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV_2025008467) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 januari 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 1 lot voor open bebouwing
- Adres: Moortelputstraat 36, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nrs. 1353C2, 1353B2 en 1353A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 februari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 april 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag strekt tot het afsplitsen van een grond bestemd voor het oprichten van een open woning langs de Moortelputstraat, in de deelgemeente Drongen. De omgeving wordt gekenmerkt door open eengezinswoningen op ruime percelen.

Het nieuwe lot (lot 1) met een oppervlakte van 2866 m² wordt afgesplitst van de bestaande woning langs de Moortelputstraat en is gelegen in tweede bouworde. Het is bereikbaar via een toegang langs de Moortelputstraat en grenst aan de achterzijde aan de Leie.

Op het nieuwe lot is een bouwzone voor een eengezinswoning voorzien waarbij de voorgevel ongeveer in lijn ligt met de woning (Moortelputstraat 3) op het perceel rechts. De bouwzone houdt een afstand van 4 meter aan ten opzichte van de linker perceelsgrens en 6,80 meter ten opzichte van de rechter perceelsgrens. De gelijkvloerse diepte bedraagt 22,60 meter; deze op de verdieping 14 meter. De zone voor de voorgevel is bestemd als 'voortuinstrook' en de resterende onbebouwde ruimte als 'tuinzone' met een 'zone tuinberging' met een oppervlakte van 40 m². De woning zelf kan maximaal bestaan uit 2 bouwlagen (exclusief ondergrondse bouwlaag) en dient afgewerkt te worden met een plat dak.

Voor het perceel werd reeds in 2024 de omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning afgeleverd (zie rubriek "HISTORIEK"). De inplanting van de bouwzone en de stedenbouwkundige voorschriften zijn geënt op deze vergunde plannen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 24/02/2022 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing en uitbreiding van een bestaande eengezinswoning en de bouw van twee nieuwe eengezinswoningen en fietsenberging (OMV_2021090098).

* Op 16/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2022042609).

* Op 18/07/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning, het slopen van een bijgebouw, het aanleggen van een zwembad en nieuwe verhardingen, het bouwen van een tuinhuis en het rooien van 4 bomen. (OMV_2024061180)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 07/04/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 85 canadapopulieren. (1992/10036)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 6 februari 2025:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

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

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

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 februari 2025 onder ref. 25179896:

Aansluitbaar Wyre >80m

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

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

Opgelet! Wanneer de afstand tot aan ons aansluitpunt >80m bedraagt dient u contact op te nemen met de door u gekozen provider.

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Geen bezwaar advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 5000091742:

Als bijlage ter kennisgeving Gent en ons advies.

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 26 maart 2025:

Het projectgebied ligt op meer dan 50m van de Leie. Het projectgebied stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwing is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies. De vergunningverlenende overheid dient dit advies zelf op te maken.

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 25 februari 2025 onder ref. VK-25-176:

Drinkwater

Verkavelingsaanvraag voor 1 kavel voor een open eengezinswoning.

Het lot 1 van deze verkaveling kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 (=aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt advies verleend worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

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 en in de nabijheid van de waterloop de Leie in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- achteraan het perceel gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- achteraan het perceel gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- achteraan het perceel gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

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.

De op te richten woning moet bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke hemelwaterverordening.

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs 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 perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er worden geen wijzigingen aan bouwvolumes/constructies en/of verhardingen voorzien. Het project heeft geen negatieve effecten op aanwezig waardevol groen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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 de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 februari 2025 tot en met 13 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het principe om het betreffende perceel te verkavelen met een lot voor een open bebouwing is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de omgeving staan hoofzakelijk open woningen met gelijkaardige afmetingen en inplanting. Zowel de nieuwe als de bestaande woning beschikken nog over een voldoende ruime tuin. De afstanden tot de perceelsgrenzen en de footprint en omvang van de woning zijn gelijkaardig aan die van de omliggende percelen. De draagkracht van het perceel van 2866 m² wordt niet overschreden door het voorzien van de woning. Het landschap met een uitgesproken topologie wordt in zijn eigenheid bewaard. De achterbouwlijn van de woning bevindt zich op gelijkaardige afstand van de Leieoever waardoor het groene en open karakter van het landschap voldoende behouden blijft.

Er wordt eveneens rekening gehouden met het deels overstromingsgebied waarin niet wordt gebouwd. Er blijft een voldoende ruime aaneengesloten tuinzone behouden. De maximale verhardings- en bebouwingsgraad voor dit perceel is echter wel bereikt, maar zit verankerd zit in de verkavelingsvoorschriften door constructies in de voor- en zijtuin niet toe te laten en in de achtertuin enkel een tuinberging met een oppervlakte van 40 m². Verhardingen zijn in de voor- en zijtuin ook beperkt tot het strikt noodzakelijke. In de achtertuin is bijkomend ook een terras en zwembad toegelaten. In de toelichting wordt daarbij verwezen naar het vergunde inplantingsplan (bij OMV_2024061180). Om in de toekomst voldoende vrijheid te laten voor wat betreft de inplanting van de verhardingen maar toch ook de nodige beperkingen op te leggen wordt aan het voorschrift met betrekking tot verharding in de achtertuinstrook toegevoegd dat er maximaal 105 m² aan niet-overdekte constructies in de achtertuinstrook mag geplaatst/aangelegd worden. Deze oppervlakte stemt overeen met de verharding en het zwembad uit de vergunde toestand, die als de maximale terreinbezetting werd beoordeeld. Alle verhardingen moeten als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm. Mits de nodige aanpassing van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de verhardingen in de achtertuin kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via **bijzondere voorwaarden** bij deze omgevingsvergunning opgelegd.

Voorliggende verkaveling wordt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

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_2025008467_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025008467_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 verkavelen van een grond in 1 lot voor open bebouwing aan MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA bv gelegen te Moortelputstraat 36, 9031 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld door het volgende voorschrift:

Achtertuintrook – Verharding:

Er kan maximaal 105 m² aan niet-overdekte constructies in de achtertuintrook geplaatst/aangelegd worden. Alle verhardingen moeten als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 10 februari 2025, met kenmerk 5000091742) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 6 februari 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 5 februari 2025, met kenmerk 25179896) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 25 februari 2025, met kenmerk VK-25-176) moeten strikt nageleefd worden.

Algemene opmerkingen:

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

De aanleg van de oprit en de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kan enkel een oprit worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt niet toegestaan. I.f.v. de toegang tot de gebouwen kan maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

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

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

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Voor het **verplaatsen** van de verlichtingspaal voor het perceel in functie van de nieuwe oprit moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, fax: 09/266.79.39, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius.

Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren. De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius verplaatst worden.

Het verplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement van de Stad Gent.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

Huisnummeringsattest:

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

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of

stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attestaten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_03897 - OMV_2025008467 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 1 lot voor open bebouwing - met openbaar onderzoek - Moortelputstraat, 9031 Gent - Vergunning

Lot 1 (open bebouwing)

Gebouwen

Toelichting	Voorschrift
De bouwoppervlakte alsook de bouwdieptes zijn gebaseerd op de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning.	Oppervlakte De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 22.6m. Op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 14m.
De maximale nokhoogte is gebaseerd op de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning.	Nokhoogte De maximale nokhoogte bedraagt maximaal 6.54m te rekenen vanaf het gelijkvloers vloerpeil.
De maximale kroonlijsthoogte is gebaseerd op de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning.	Kroonlijsthoogte De maximale kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.54m te rekenen vanaf het gelijkvloers vloerpeil.
Gelet de ligging in tweede bouwzone wordt er geopteerd voor een plat dak.	Dakuitvoering Er dient met een plat dak gebouwd te worden. De daken worden uitgevoerd als een groendak.
Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt.	Materiaalgebruik Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden. Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen, natuursteen of pleisterwerk. Muurdelen kunnen afwerkt worden in beton, hout, aluminium en andere esthetische en duurzame materialen.
De inplanting van de bouwzone is gebaseerd op de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning. De zijdelingse bouwvrije stroken hebben een minimale breedte van 4m, behoudens andere aanduidingen op het verkavelingsplan.	Inplanting De inplanting van het gebouw, in de op de percelen aangeduide bouwzone, ligt vast. De zijdelingse strook met bouwverbod bedraagt minimaal 4m, behoudens andere aanduidingen op het verkavelingsplan.
Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met de omgeving alsook de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning.	Aantal bouwlagen Het gebouw bestaat maximaal uit twee bouwlagen (exclusief ondergrondse bouwlaag).
Een ondergrondse bouwlaag is toegestaan cfr. de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning.	Ondergronds gedeelte Een ondergrondse verdieping is toegelaten. Deze kan onder meer dienstig zijn als garage met fietsenberging.

Een beperkte nevenbestemming is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.	Andere voorschriften <u>Nevenbestemming</u> De aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn slechts toegelaten voor zover zij voldoen aan volgende voorwaarden: - zij moeten verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving qua aard en omvang. - de nevenfunctie bedraagt maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning.
--	--

Voortuinstrook

Functionele verhardingen onder de vorm van een oprit, toegangspad woning en inrit ondergrondse garage zijn toegelaten. Hierbij dient het ontwerpplan van de aanleg gevolgd te worden betreffende de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning, aanleggen zwembad en nieuwe verhardingen.	Verharding Een oprit naar de woning/garage is toegelaten. Deze dient aangelegd te worden in karrenspoor. Buiten deze opritzone is nog een verhard pad mogelijk als toegang tot de woning. Al deze verhardingen (m.u.z.v. gedeelte inrit ondergrondse garage) moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, beiden op een waterdoorlatende fundering.
De niet-verharde gedeeltes kunnen vrij aangeplant worden. Bestaande bomen worden maximaal behouden.	Groenaanleg De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras. Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0,5m achter de rooilijn. Bestaande bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden.
Er worden geen constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden.	Constructies Er worden geen constructies toegelaten.

Zijdelingse strook

Functionele verhardingen onder de vorm van een toegangspad rond de woning zijn toegelaten. Hierbij dient het ontwerpplan van de aanleg gevolgd te worden betreffende de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning, aanleggen zwembad en nieuwe verhardingen.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd als toegang tot de woning. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, beiden op een waterdoorlatende fundering.
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij. Bestaande bomen worden maximaal behouden.	Groenaanleg Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant. Bestaande bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden.

Er worden geen constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden.	Constructies Er worden geen constructies toegelaten.
---	--

Achtertuintrook

Functionele verhardingen onder de vorm van een terras, toegangspad woning en zwembad zijn toegelaten. Hierbij dient het ontwerpplan van de aanleg gevolgd te worden betreffende de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning, aanleggen zwembad en nieuwe verhardingen.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. een terras, toegang naar de woning en zwembad. Er kan maximaal 105 m ² aan niet-overdekte constructies in de achtertuintrook geplaatst/aangelegd worden. Alle verhardingen moeten als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij. Bestaande bomen worden maximaal behouden.	Groenaanleg Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant. Bestaande bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden.
Garages/carports in de achtertuin zijn niet toegelaten. Een tuinberging kan wel voorzien worden. De maximale bouwoppervlakte voor alle bijgebouwen bedraagt 40m ² , conform het vrijstellingsbesluit. De aanleg van een zwembad is toegelaten, hierbij verwijzend naar de omgevingsvergunning d.d. 18/07/2024 tot bouwen van een woning, aanleggen zwembad en nieuwe verhardingen.	Constructies Een garage of carport is niet toegelaten. Een tuinberging met een maximale oppervlakte van 40m ² is wel toegelaten. De locatie hiervan ligt vast en is aangeduid op het verkavelingsplan. De afwerking dient te gebeuren met een plat dak. De dakrandhoogte bedraagt max. 3,50m t.o.v. het maaiveld. De afzonderlijke bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 1m van de kavelgrenzen. Het aanleggen van een zwembad is toegelaten. De maximale (netto-)oppervlakte bedraagt max. 48m ² .

Afsluitingen op de perceelsgrens

Enkel een levende haag is toegelaten om het groene karakter te behouden.	Materiaal Afsluitingen kunnen worden uitgevoerd middels een levende haag (al dan niet versterkt met paaltjes en draad).
Er worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten i.f.v. privacy.	Uitvoering De maximale hoogte bedraagt 2m. Langsheen de Leie zijn geen afsluitingen toegelaten.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025008467

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)
VA_L.pdf	Ht2bx2v34LcpKr61NK9dGg==
VA_T_B.pdf	6UvPLN7U1RnsbOYqEunPcA==
VA_T_N.pdf	qd0NAhS7YjEhAOsS9N21hQ==
VA_VP_B.pdf	pD3fGj9dAmyTqLkFFzL99A==
VA_VP_N.pdf	uHpFctTsP6pOJTAiq59Jig==