



2024_CBS_07365 OMV_2024061180 R - aanvraag omgevingsvergunning 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 - zonder openbaar onderzoek - Moortelputstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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?

Rosalie Hamerlinck - Matthias Demeyer met als contactadres Meester Hicketlaan 12, 9830 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV_2024061180) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: 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
- 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 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de Moortelputstraat in Drogen. De omgeving wordt gekenmerkt door open eengezinswoningen op ruime percelen.

Het perceel in kwestie heeft een oppervlakte van 2860 m² en grenst aan de achterzijde aan de Leie. Het perceel werd afgesplitst van de woningen aan de voorzijde en bevindt zich in tweede bouworde. Het perceel beschikt over een toegang aan de Moortelputstraat. Aan de voorzijde bevindt zich een klein bijgebouw bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak (19,0 m²). Aan de Leieoever bevindt zich een steiger.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het bouwen van een eengezinswoning. Het bestaande bijgebouw wordt gesloopt.

De woning bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak. De woning heeft een bouwdiepte van 22,6 m op de gelijkvloerse verdieping en 14,00 m op de verdieping. De gevelbreedte bedraagt 9,70 m. De afstand tot de linker zijdelingse perceelsgrens bedraagt 4,00 m. De afstand tot de rechter zijdelingse perceelsgrens bedraagt 6,77 m. De dakrandhoogte bedraagt 6,54 m ten opzichte van het tuinmaaiveld. De gevel wordt afgewerkt in houten gevelbekleding en grijze cementering.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt, aan de voorzijde een slaapkamer met badkamer voorzien. Ter hoogte van de inkom wordt een lift geplaatst. Centraal bevindt zich een bureau, een toilet en een bijkeuken. Aan de achterzijde wordt een woonkamer voorzien. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers voorzien, telkens met eigen badkamer en/of wc.

Er wordt een ondergrondse parkeergarage met fietsenberging en wasberging voorzien.

Tussen de woning en de Leie, op 1 m van de linker zijdelingse perceelsgrens, wordt een tuinberging van 39,9 m² voorzien. Het volume wordt afgewerkt met een plat dak met dakrandhoogte van maximaal 3,50 m ten opzichte van het tuinmaaiveld. De gevel wordt afgewerkt in houten gevelbekleding.

De verharding in de tuinzone omvat een oprit in de vorm van een karrespoor (58,5 m²), een draaipunt (15 m²), een toegangshelling (50,9 m²), een tuinpad (9,9 m²), een terras (40,1 m²), een zwembad (48,0 m²) en verharding rondom het zwembad (19,2 m²).

De steiger blijft behouden.

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van 5204 l en een oppervlakte van 16,56 m² voorzien. Alle platte daken worden aangelegd als groendak met een minimale buffercapaciteit van 50l/m².

Er worden vier bomen geroid (119 cm stamomtrek, 125 cm stamomtrek, 38 cm stamomtrek en 100 cm stamomtrek). Deze bomen bevinden zich ter hoogte van de geplande woning en de oprit.

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 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

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

Stedenbouwkundige vergunningen

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

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen of bezwaren uit het openbaar onderzoek. De aanvrager heeft via een wijzigingslus een aanvulling op het reeds ingediende rioleringsplan aan het dossier toegevoegd. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe. Aangezien het bijgevoegde stuk geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan een advies, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

Op 14 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 17 juni 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 17 juni 2024. Op 9 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 4 juni 2024. Op 9 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop 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 perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Er wordt geen hemelwaterput voorzien. Alle daken worden aangelegd als groendak en aangesloten op een voldoende ruime infiltratievoorziening of in de omliggende tuinzone.

Groendak

Alle daken van het hoofdgebouw en bijgebouw worden aangelegd als groendak. Het groendak van het hoofdgebouw wordt aangesloten op de infiltratievoorziening. Het groendak van het bijgebouw watert af in de groenzone.

Infiltratievoorziening

Er wordt een infiltratievoorziening met een inhoud van 5204 l en een oppervlakte van 16,56 m² voorzien. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Ondergrondse constructies

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 merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het

bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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.

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://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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.

6.3. Conclusie

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

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de bouw van een vrijstaande eengezinswoning in tweede bouworde. De ruime woning met een footprint van 212 m² is voldoende inpasbaar in de omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen op ruime percelen. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn gelijkaardig aan de afstanden die aangehouden worden op de omliggende percelen. De draagkracht van het perceel van 2860 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 worden drie bomen gerooid voor de bouw van de woning en de aanleg van de oprit. Dit is aanvaardbaar en er wordt voldoende inspanning geleverd om de overige bomen te behouden. Als compensatie worden minstens 3 nieuwe hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS12/14) heraanplant. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens en 6 m van elkaar (en de te behouden bomen). Om de te behouden bomen te beschermen, wordt de totale beschermingszone met een omheining afgezet gedurende de volledige werkperiode. Waar de nieuwe oprit grenst aan de perceelsgrens met woning nr. 40 dienen de rioleringen en andere nutsleidingen maximaal aan de westkant aangelegd te worden om wortelschade aan de bomen van de burens maximaal te vermijden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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. Er kan geen bijkomende verharding of bebouwing meer toegestaan worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024061180 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 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 aan Rosalie Hamerlinck - Matthias Demeyer 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:

Maximale terreinbezetting:

De maximale verhardings- en bebouwingsgraad voor dit perceel is echter wel bereikt.

Rooien bomen:

- minstens 3 nieuwe hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS12/14) worden heraanplant en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens en 6 m van elkaar (en de te behouden bomen).
- de totale beschermingszone (TBBZ) van de te behouden bomen wordt met een omheining afgezet gedurende de volledige werkperiode.
- daar waar de nieuwe oprit grenst aan de perceelsgrens met woning nr. 40 worden de rioleringen en andere nutsleidingen maximaal aan de westkant aangelegd om wortelschade aan de bomen van de burens maximaal te vermijden.

Huisnummering:

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

Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Er dient een eigen huisaansluiting voorzien te worden, deze mag dus niet aansluiten op huisnummer 36.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk.

Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht/waterloop te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. In dat geval moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Het plan voorziet in een volledig gescheiden aansluiting door de overloop van de RWA naar de Leie te richten.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

De regenwaterafvoer (RWA) van het nieuwe tuinhuis 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.

Zwembad:

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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

Het 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 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 per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij het vastleggen van peilen 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 het openbaar domein worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.

Openbare verlichting:

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, 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.

Sloop:

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot fluviaal 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.

Voor de lozingsconstructie op de bevaarbare waterloop moet een machtiging bekomen worden bij De Vlaamse Waterweg, www.devlaamsewaterweg.be/vergunningen, e-mail: info@vlaamsewaterweg.be.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en

minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2024_CBS_07365 - OMV_2024061180 R - aanvraag omgevingsvergunning 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 - zonder openbaar onderzoek - Moortelputstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024061180

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.

Ogpelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_3859_G_N_7_Achtergevel.pdf	+9DEQ1wzCsop2aCCr4JEhA==
BA_3859_G_N_11_Achtergevel 2.pdf	ve344W1xxtqsOUWgcqx9Fg==
BA_3859_P_N_4_Dakplan.pdf	EXUqLS0EAY/PF23X4Lnpw==
BA_3859_P_N_2_Gelijkvloers.pdf	yEksUErq5XpCJLbN++urfw==
BA_3859_I_B_1_Inplantingsplan.pdf	SD6yPA+N2xJKAFxFdPwXmQ==
BA_3859_I_N_16_Inplantingsplan.pdf	99zlqWWueYAn05GZ1AH//w==
BA_3859_I_B_3_Inplantingsplan sloop.pdf	wEkrzhGAFemNPv1Hp2WVw==
BA_3859_P_N_1_Kelder.pdf	4cfX3thmOWA4mR6IB2P76w==
BA_3859_L_N_19_Legende.pdf	oo341Rj2pcoDmhAe5HVULQ==
BA_3859_G_N_8_Linkergevel.pdf	/6O3brXCwVKt4pSmlaiuag==
BA_3859_G_N_12_Linkergevel 2.pdf	pdD59oHyCld4oOTDOOfRiQ==
BA_3859_P_N_3_Niveau01.pdf	75E/8POctsVnCFwBhJwnwA==
BA_3859_G_N_6_Rechtergevel.pdf	Q818zAwI8jkl2GctSuVoiA==
BA_3859_G_N_10_Rechtergevel 2.pdf	nnUjBLO4Hy3WrWcYC5+kJw==

BA_3859_S_N_13_Snede A.pdf	HPDR7N0dgRTwyuMyCevK8A==
BA_3859_S_N_14_Snede B.pdf	3aWX0G+2regb7Gbe4D9JAQ==
BA_3859_S_N_15_Snede C.pdf	ejq3p3iZrHXjzX3WRDZAvw==
BA_3859_P_N_18_Snede infiltratieberekening.pdf	iHvcU8W28Udc73gSwvnXSg==
BA_3859_T_B_2_Terreinprofiel1.pdf	/xYia4lOwufFrXKN1Kh7DA==
BA_3859_T_N_17_Terreinprofiel1.pdf	j5ubP7w6l1WAZhSxNUQOfw==
BA_3859_T_B_4_Terreinprofiel1 sloop.pdf	zWIUloyTQKsdT836pav47Q==
BA_3859_V_N_20_Visualisatie 1.pdf	qsnqmVgnnwSOftVIKEh3GQ==
BA_3859_V_N_21_Visualisatie 2.pdf	TUuV/QrQSjNKDd2qhnMD2Q==
BA_3859_V_N_21_Visualisatie 3.pdf	qlAqAFvLW+IJ3jN/OCmz1A==
BA_3859_V_N_21_Visualisatie 4.pdf	5VigxJub5Q3zBgdE+CfWwA==
BA_3859_V_N_21_Visualisatie 5.pdf	6rP4R9UbDYjnHlkGlv3yVw==
BA_3859_G_N_5_Voorgevel.pdf	G043xMYm486d+avHJdT3Bw==
BA_3859_G_N_9_Voorgevel 2.pdf	0kt36fkcdFRXShZby4kHkA==