



2026_CBS_01143 OMV_2025127084 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Kattenhoekstraat, 9042 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen;
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Filip Verbrugge met als contactadres Oude Veldstraat 19, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV_2025127084) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een eengezinswoning
- Adres: Kattenhoekstraat , 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie C nr. 210D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 november 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich op een braakliggend perceel van 843,4 m² gelegen langs de Kattenhoekstraat, een straat parallel met de R4 (John F. Kennedylaan) in de wijk Gentse Kanaaldorpen en -zone. In deze straat komen voornamelijk eengezinswoningen voor met zowel een gesloten, een open of een halfopen karakter, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen en een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft tot doel om een nieuwe vrijstaande eengezinswoning op te richten, ingeplant op 8 m van de rooilijn, 2,6 m van de linker perceelsgrens en 3 m van de rechter perceelsgrens. De woning bestaat uit een L-vormig hoofdvolume van twee bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Aan de voorzijde wordt een carport toegevoegd, eveneens met een plat dak.

Het hoofdvolume heeft een breedte van 8,9 m aan de straatzijde en loopt uit tot 14,4 m aan de achterzijde. De bouwdiepte varieert van 6,3 m aan de linkerzijde tot 11,6 m aan de rechterzijde.

Aan de omsloten zijde van de L-vorm wordt een carport ingeplant met een dakrandhoogte van 2,9 m ten opzichte van het maaiveld. Deze carport biedt plaats aan twee wagens en steekt zowel aan de voorzijde als aan de zijkant licht uit ten opzichte van het hoofdvolume. Hierdoor komt de totale bouwdiepte aan de linkerzijde op ongeveer 12,3 m en de totale bouwbreedte op ca. 15 m.

Een oprit van ongeveer 4 m breed geeft toegang tot de carport. Vanuit de oprit vertrekt een pad van 2,5 m breed naar de voordeur.

Aan de achtergevel wordt een terras van 4 m diep en 9,6 m breed (38,4 m²) aangelegd. Achter het terras blijft een tuinzone over met een diepte van ca. 18,5 m.

2. HISTORIEK

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

Verkavelingsvergunningen

* Op 12/04/1984 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1984 OO 294/00).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Elia Asset** afgeleverd op 5 december 2025 onder ref. 527124-CVE: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Naar aanleiding van uw aanvraag, kunnen wij u meedelen dat voor alle activiteiten nabij

bovengrondse hoogspanningslijnen wettelijke horizontale en verticale veiligheidsafstanden gelden.

** In een zone van 0 tot 50 m langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen geeft Elia steeds een gedetailleerd advies met te respecteren hoogtebeperkingen.*

** In de zone van 50 tot 100 m langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen zijn er geen specifieke hoogtebeperkingen tenzij u werken uitvoert met werfkranen, betonpompen, hoogtewerkers of andere hijstoestellen waarvan sommige delen (vb. giek van de kraan) toch binnen de zone van 0 tot 50 m zouden kunnen binnendringen.*

Na situering van uw activiteit hebben wij vastgesteld dat deze voorzien is in de zone van 0 tot 50 m t.o.v. de hoogspanningslijn.

Wij verklaren in principe geen bezwaar te hebben tegen de bovenvermelde werken voor zover rekening gehouden wordt met de hieronder vermelde bepalingen en de veiligheidsvoorschriften in bijlage.

** De maximum veilige bouw- en werkhoogte bedraagt 18,15 m t.o.v. het niveau van het wegdek van de kruising van de Kattenhoekstraat met de Smishoekstraat (=6.56 TAW).*

** De bovenvermelde maximum veilige bouw- en werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 11,15 m langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.*

Wij vragen dan ook dat voorafgaand de werken een risicoanalyse wordt uitgevoerd betreffende de te volgen werkmethoden!

Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (inclusief giek), betonpomp, hoogwerker of andere hijstoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en gebruikt te worden dat de veiligheidszones te allen tijde worden gerespecteerd.

Waarschuwborden/banners:

Om tijdens uw werken en op deze werf de nodige aandacht te vestigen op de gevaren van de nabij gelegen hoogspanningslijnen, kunnen wij u gratis volgende waarschuwborden/banners aanbieden:

** waarschuwborden 80 x 60 cm*

** waarschuwbanner 340 x 200 cm, komt overeen met de afmetingen van een Heras hekken.*

Deze borden/banners bieden een duidelijke visuele waarschuwing betreffende de aanwezige hoogspanningslijnen en het daaraan verbonden elektrocutiegevaar (zie bijlage - aanvraagformulier).

U kan deze waarschuwborden/banners gratis bekomen door een e-mail - met ingevuld aanvraagformulier - te sturen naar: contactcenternoord@elia.be met vermelding van:

- 1. Elia referentie (reeds vermeld op het formulier)*
- 2. Adres van de werf (reeds vermeld op het formulier)*
- 3. Gewenst aantal (per type)*
- 4. Naam + adres aanvrager (bestemming)*

Gelieve dan deze borden/banners te positioneren op de plaats(en) die u het meest aangewezen acht in uw werkzone.

Als uw aanvraag betrekking heeft op de nieuwe Europese wetgeving Gigabit Infrastructure Act (GIA) (EU) 2024/1309, neem dan contact op met onze experts com_telecom@elia.be.

*Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen.
Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden.*

De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met landelijk karakter volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1984 OO 294/00 van 12 april 1984). De aanvraag heeft betrekking op lot 1. In deze verkaveling is een voortuinzone aangeduid, alsook zijtuinstroken, de achtertuin en de bouwzone.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. Het wijkt af op de volgende punten:

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). De punten worden hier afzonderlijk geëvalueerd.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen

Afwijking: Volgens het plan gelden zijdelingse bouwvrije stroken van minimaal 5 m aan de linkerzijde en 4,9 m aan de rechterzijde. In de voorliggende aanvraag worden deze afstanden

niet gerespecteerd: de woning wordt ingeplant op 2,6 m van de linker perceelsgrens en 3 m van de rechter perceelsgrens.

Beoordeling: De afwijking met betrekking tot het beperken van de bouwvrije zijdelingse stroken kan positief worden beoordeeld. Het hoofdvolume respecteert aan beide zijden een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen, waardoor voldoende ruimte behouden blijft voor doorzichten naar de achterliggende groenzone. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de carport ten allen tijden een open constructie moet blijven en dat de gevels dus niet mogen worden dichtgemaakt, zodat de doorzichten niet verder worden beperkt. De grotere bouwbreedte wordt gecompenseerd door een beperktere bouwdiepte. Hierdoor ontstaat een meer geleidelijke overgang van de achterbouwlijn tussen de linker en rechter aanpalende percelen, wat een verbetering vormt ten opzichte van het meer abrupte verspringingen die voorkomen in de verkaveling die dateert uit 1984.

Bouwhoogte en dakhellingen

Afwijking: In de verkaveling wordt de maximale hoogte van de onderkant van de kroonlijst beperkt tot 6 m, en moeten daken worden uitgevoerd met een helling tussen 25° en 50°. De voorliggende aanvraag voorziet echter een eengezinswoning met een plat dak en een maximale bouwhoogte van 6,2 m.

Beoordeling: De keuze voor een plat dak is inpasbaar binnen de ruimere omgeving en verstoort de samenhang van het straatbeeld niet. Ook de voorgestelde bouwhoogte sluit aan bij de context. Ook deze gevraagde afwijking wordt **positief** beoordeeld.

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen

Voorschrift: Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden.

Toetsing:

De voorgestelde verharding in de voortuin is ruimer dan wat functioneel noodzakelijk is voor de toegang tot de carport en de woning.

- Oprit: Ter hoogte van de rooilijn wordt een oprit van 4 m breed voorzien, die verbreedt tot ongeveer 5,75 m aan de carport. Een breedte van 3 m ter hoogte van de rooilijn volstaat voor een functionele oprit.
- Wandelpad: De voorgestelde breedte van 2,5 m is ruimer dan noodzakelijk voor een toegangspad. Een bijkomende parkeerplaats op deze locatie is niet toegestaan. De verharding van het toegangspad naar de inkomdeur moet over de volledige lengte worden beperkt tot maximaal 1,5 m breed.

De niet-noodzakelijke delen zijn aangeduid op het inplantingsplan. Het beperken van de verhardingen tot afmetingen die hierboven werden beschreven is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel 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.

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van 176,3 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 l geplaatst worden. De aanvraag voldoet hieraan.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De aanvraag voldoet hieraan.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Deze voorziening moet een minimale oppervlakte hebben van 11,7 m³ ((176,3-30) x 0,08) en een minimaal buffervolume van 4827,9 liter ((176,3-30)x33). De aanvraag voldoet hieraan.

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

De aanleg van de ondergrondse constructie, zoals een hemelwaterput of een septische put, 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 project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

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

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen boom gerooid.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire

bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 november 2025 tot en met 21 december 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel is gelegen in de groeistad, binnen de kanaaldorpen, en is volgens het Gewestplan bestemd als woongebied met landelijk karakter. Nieuwe woningen zijn hier slechts toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Aan de voorzijde grenst het perceel aan de Kattenhoekstraat; aan de achterzijde sluit het aan op agrarisch gebied waarvan verschillende delen op de biologische waarderingskaart worden aangeduid als biologisch waardevol. Dit vertaalt zich in een open zicht vanaf de straat op onder meer permanente cultuurgraslanden, naaldhout- en populierenbestanden en loofbos.

De inplanting van de nieuwbouwwoning beperkt dit doorzicht gedeeltelijk. Ondanks de verminderde afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen blijft een visuele doorgang naar het achterliggende agrarische gebied wel behouden via de onbebouwde zijtuinstroken. De woning wordt compact vormgegeven, waardoor een ruime tuinzone gevrijwaard blijft van bebouwing. Het groene karakter van het perceel wordt voldoende behouden. Om het doorzicht duurzaam te vrijwaren, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de carport steeds een open constructie moet blijven en niet mag worden dichtgemaakt met gesloten wanden.

Ook de schaal van het gebouw, de afstand tot de rooilijn, de positie van de achterbouwlijn, de vormgeving en de architecturale afwerking sluiten aan bij de onmiddellijke omgeving. Mits naleving van de opgelegde voorwaarden kan de woning daarom worden beschouwd als verenigbaar met de context en in overeenstemming met de voorschriften van het originele Gewestplan Gentse en Kanaalzone.

Het ontwerp van de woning biedt voldoende lichtinval en functionele ruimtes, wat leidt tot een goede leefkwaliteit.

De voorziene carport voor twee voertuigen is aanvaardbaar. De integratie ervan in het architecturale geheel wordt positief beoordeeld, aangezien dit een compactere en meer

samenhangende opbouw creëert dan wanneer de carport vrijstaand of tegen een gevel zou worden ingeplant.

Wel wordt vastgesteld dat zowel de oprit als het toegangspad breder zijn dan functioneel noodzakelijk. Om een groene voortuin te behouden, verharding te beperken en zo biodiversiteit, infiltratiecapaciteit van het perceel en de kwaliteit van het straatbeeld te versterken, wordt de breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn beperkt tot maximaal 3 m, en de breedte van het wandelpad naar de voordeur tot maximaal 1,5 m. Deze beperkingen zijn als **bijzondere voorwaarden** opgenomen en worden verduidelijkt op het inplantingsplan.

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_2025127084 bijlage 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 oprichten van een eengezinswoning aan Filip Verbrugge gelegen te Kattenhoekstraat , 9042 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van ELIA ASSET (advies van 5 december 2025, met kenmerk 527124-CVE) moeten strikt nageleefd worden.

Doorzichten

De carport moet ten allen tijden een open constructie moet blijven en dat de gevels dus niet mogen worden dichtgemaakt, zodat de doorzichten niet verder worden beperkt

Beperken van verharding

De breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn beperkt tot maximaal 3 m. De breedte van het wandelpad naar de voordeur tot maximaal 1,5 m. Zie aanduiding op het inplantingsplan.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Openbaar domein:

Oprit:

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

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).

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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 dossierkosten;
- 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.

2026_CBS_01143 - OMV_2025127084 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Kattenhoekstraat, 9042 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025127084

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Woning_G_N_3_zijgevel-L.pdf	2tqkzzPdHJ11zNRANb4WIQ==
BA_Woning_G_N_1_voorgevel.pdf	LNv/Q9vYqCqNdniDP5owug==
BA_Woning_G_N_2_achtergevel.pdf	kQcA7b+IF6zRXmOA66KSsg==
BA_Woning_G_N_4_zijgevel-R.pdf	tFMmRllqlb6gOrSo6/xcPg==
BA_Woning_I_B_1_inplanting bestaand.pdf	/z+PJYSHBf/o1vHmtmbQGg==
BA_Woning_I_N_1_inplanting nieuw.pdf	dMZI8KH+R/VIC8/Blr9qYw==
BA_Woning_L_N_1_legende.pdf	8Ziizcm4KeXdkAAg/2nbsg==
BA_Woning_P_N_1_funderingsplan.pdf	x2GR3yViCjfQYzMjMXRBpg==
BA_Woning_P_N_2_gelijkvloers.pdf	wUnJ/IKvT/nNwrzkHm6W6Q==
BA_Woning_P_N_3_verdieping.pdf	7UTwCrJCVNnU40tkT7hRuQ==
BA_Woning_S_N_1_snedes AA.pdf	Hpl1pzh9H+e5QSMJSqpFBQ==
BA_Woning_T_B_1_terreinprofiel T-T bestaand.pdf	qHP0kerVzBJ1aG3kreL31g==
BA_Woning_T_N_1_terreinprofiel T-T nieuw.pdf	zUY9Cq0d0hzc8vHhqngPkQ==