



2026_CBS_03084 OMV_2025153686 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning, het plaatsen van een zwembad en bijgebouw en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Kolkasteelstraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Lode Cools - Sarah Vermeire met als contactadres Drumstraat 2, 9030 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025153686) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een eengezinswoning, het plaatsen van een zwembad en bijgebouw en het rooien van bomen
- Adres: Kolkasteelstraat 9B, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 382W

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 31 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel bevindt zich in de Kollekasteelstraat in Mariakerke en heeft een oppervlakte van 1.139 m². Het terrein helt licht af van voor naar achter en is momenteel onbebouwd, maar bevat wel een uitgebreid bomenbestand. Enkele minder waardevolle bomen staan centraal op het perceel, terwijl twee waardevolle exemplaren – een meerstammige beuk en een rode esdoorn – zich aan de randzones bevinden. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met uiteenlopende architectuur, gelegen in een rustige straat.

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een vrijstaande eengezinswoning, aangevuld met een zwembad en een bijgebouw (poolhouse en tuinberging). De woning krijgt drie bouwlagen en een kelder en heeft een totale footprint van ca. 180 m², inclusief luifels. De woning wordt op meer dan 11 m van de rooilijn ingeplant en ligt op circa 21,5 m van de achterste perceelsgrens. De afstand tot de linker zijgrens bedraagt 5,6 m, terwijl rechts 3 m wordt aangehouden. Het volume op de verdiepingen situeert zich centraal en houdt aan de linkerzijde 8,6 m afstand en 5,55 m aan de rechter zijde. De bouwdiepte varieert op het gelijkvloers bedraagt 16,85 m, op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 14 m, gemeten vanaf de voorgevel. Het gebouw krijgt een plat dak, met kroonlijsthoogtes van 3,85 m op het gelijkvloers en 9,35 m op de verdieping. De woning is ontworpen als een hedendaags volume in grijze baksteen, afgewerkt met een betonnen luifel en verticale houtaccenten. De daken van de onderbouw en het bijgebouw worden uitgevoerd als groendaken, samen goed voor 155,8 m², terwijl het hogere dak wordt afgewerkt in EPDM voor de plaatsing van zonnepanelen.

Het ontwerp houdt rekening met de bestaande bomen. Voor de waardevolle beuk wordt een bouwvrije zone van 8 m gerespecteerd, en voor de rode esdoorn 7 m. Enkele populieren in het midden van het perceel en een spar worden gerooid, samen met een klein boompje, goed voor in totaal zes te rooien bomen. De woning wordt deels “zwevend” ontworpen boven het maaiveld ter hoogte van twee te behouden bomen (afstand 2,5 m), zodat het wortelgestel wordt ontzien.

Het interne programma omvat leefruimtes en fietsenstalling op het gelijkvloers, drie kinderkamers op de eerste verdieping, en een mastergedeelte met bureau op de tweede verdieping. De kelder bevat de technische ruimtes, wasplaats en bergingen.

Het zwembad en het bijgebouw worden parallel aan de linker perceelsgrens geplaatst, op 1 m van de zij- en achtergrens. Het bijgebouw fungeert als poolhouse met overdekt terras, kitchenette, douche, toilet en berging. Het bijgebouw heeft een footprint van 27,9 m² zonder luifel en overdekt terras en 52,86 m² inclusief overdekt gedeelte. Het zwembad heeft een oppervlakte van ca. 35 m² inclusief boordsteen. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een hoogte van 3,1 m.

Vooraan het perceel wordt een oprit aangelegd en ruimte voor het parkeren van twee auto's. Deze verharding heeft een waterdoorlatende opbouw.

2. HISTORIEK

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

Verkavelingsvergunningen

* Op 15/07/1969 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1969 MA 049/00).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1969 MA 049/00 van 15 juli 1969). De aanvraag heeft betrekking op lot 15.

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 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de

stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- 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 en het poolhouse hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 230 m². Ongeveer 150 m² van deze dakoppervlakte wordt als groendak aangelegd. Er wordt een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 15.000 l geplaatst.

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

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig 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 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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De bouwplannen werden voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning voorbesproken met de groendienst. Het terrein betreft een relict van een oud park, met grote bomen en plaatselijk met waardevolle bosbodem. De in het preadvies aangeduide te behouden bomen worden behouden. Echter staat de nieuwe woning zeer dicht tegen twee te behouden bomen (nrs. 2 en 3), namelijk op 2,5 / 2,7 m afstand wat zeer dicht is. Er is een BoomEffectAnalyse (BEA) opgesteld door een boomdeskundige waarin de bouw van de woning wordt afgetoetst tegenover het realistisch behoud van de als te behouden aangeduide bomen. Niettegenstaande de negatieve impact op het wortelstelsel van de bomen, wordt geconcludeerd dat de bomen de werf bij uitvoering van de bouwplannen zoals ingediend, kunnen overleven. Dit geldt ook voor bomen 2 en 3, waarbij de wortels zullen 'beschermd' worden door te bouwen met een zwevende constructie. Deze bomen doorheen de werf loodsen zal niet evident zijn. Indien echter alle aanbevelingen en technische beschermingsmaatregelen voorgeteld in de BEA worden nageleefd en opgevolgd, kan dit alsnog gunstig beoordeeld worden.

De werf dient bijgevolg opgevolgd te worden door een boomdeskundige en dit vanaf de start der werkzaamheden. Alle beschermingsmaatregelen worden uitgevoerd, die worden beschreven in de als bijlage toegevoegde BEA (Spectrum dd 6/1/2026, onder meer op p. 4/31,

15/31, randvoorwaarden p. 17/31, oprit in opbouw, boombeschermingsplan 24/31 en verder). Na realisatie van de woning blijven nog voldoende bomen over.

Als compensatie voor de te verwijderen bomen volstaat de heraanplant van één nieuwe hoogstammige boom (met minimumstamomtrek HS10/12). De aanplant van deze boom gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Los van de aanwezige bomen, is de oude bosbodem ook plaatselijk zeer waardevol. Deze kruidenlaag is niet 'juridisch' beschermd in woongebied, maar kan onder de te behouden bomen perfect behouden worden. Bij de tuinaanleg wordt dan ook geadviseerd om deze zeer waardevolle bodemzones niet te frezen en intact te houden. Dit vergt ook slechts minimaal groenbeheer. Indien deze bodem wordt gescheurd, verkrijgt je een volledig gewijzigde bodemopbouw met veel meer verstoring en intensiever kruidbeheer. Werfhekkens kunnen zowel de bomen, alsook maximaal de bosbodem beschermen. Het komt er dus op neer om de werfzone zo compact mogelijk te houden.

De bomen zullen ook geïmpacteerd worden door de bemaling. Ook de maatregelen hieromtrent zijn beschreven in de BEA en ook deze randvoorwaarden (p. 23/31) dienen uitgevoerd te worden om boomschade te vermijden.

Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 januari 2026 tot en met 15 februari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De bezwaren richten zich vooral op de visuele impact van het ontwerp, dat duidelijk afwijkt van de verkavelingsvoorschriften. De achtergevel wordt als te hoog en te massief ervaren en het bijgebouw staat dicht bij de perceelsgrens, waardoor het storend aanwezig is in het binnengebied.

Er wordt gevraagd om het ontwerp te verzachten door:

- een donkerder gevelsteen te gebruiken,
- het bijgebouw te verlagen, eventueel te versmallen en verder van de perceelsgrens te plaatsen,
- de deur aan de achterzijde van het bijgebouw te verplaatsen,
- extra groenbuffering te voorzien,

- en een perceelsafsluiting te plaatsen zoals voorzien in de verkavelingsvoorschriften.

Daarnaast wordt aangegeven dat een woning met hellend dak beter zou passen in de omgeving.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

De bezwaren worden niet weerhouden.

Een ontwerp met drie volwaardige bouwlagen is hier ruimtelijk inpasbaar. Het is vergelijkbaar met een volume van twee verdiepen afgewerkt met een hellend dak, omdat een hellend dak in vele gevallen een nokhoogte heeft die nog een stuk hoger is. In dit voorstel wordt het volume op de verdiepingen als een compacter volume ontworpen en vrij centraal voorzien, waardoor het meer afstand houdt van de zijdelingse perceelsgrenzen. Ook de bouwdiepte is minder diep dan het gelijkvloerse volume.

Er kan hier geoordeeld worden dat de voorgestelde afwerking kwalitatief is en inpasbaar is in de omgeving. Bovendien is de afwerking van een woning sinds kort vrijgesteld van vergunning. Rekening houdend met de omgevingscontext is het niet noodzakelijk om hier een andere gevelafwerking op te leggen via bijzondere voorwaarde.

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor het optrekken van een bijgebouw met een oppervlakte van 40 m² en een hoogte van 3,5 m dat op 1 m afstand van de perceelsgrenzen. Dit bijgebouw voldoet hieraan met betrekking tot de hoogte en de afstand tot de perceelsgrenzen. Het is iets groter dan vrijgesteld, maar hier kan geoordeeld worden dat deze grootte nog in verhouding is tot de grootte van het perceel en dat er een voldoende grote tuin gevrijwaard blijft van bebouwing. Het is niet noodzakelijk om bijkomende voorwaarden op te leggen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op een braakliggend perceel met een aanzienlijk bomenbestand. De gekozen inplanting werd vooraf afgestemd met de groendienst, zodat de meest waardevolle bomen maximaal behouden blijven. De woning wordt meer dan 11 meter achter de rooilijn geplaatst en bevindt zich hiermee logisch tussen de aanpalende woningen. Deze positie zorgt voor een zorgvuldige en passende inpassing in het groene karakter van de omgeving.

De woning telt drie volwaardige bouwlagen en wordt afgewerkt met platte daken. Dit volume is ruimtelijk aanvaardbaar. Hoewel de omliggende woningen voornamelijk twee bouwlagen hebben met een hellend dak, leidt dit doorgaans tot een hogere nokhoogte dan het voorgestelde platte dak. Het bovenvolume is compact vormgegeven en centraal ingeplant, waardoor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen groter blijft. De verdieping heeft bovendien een geringere bouwdiepte dan het gelijkvloers, waardoor het geheel minder massief oogt.

Achteraan in de tuin worden een vrijstaand bijgebouw en een zwembad voorzien. Het bijgebouw overschrijdt licht de oppervlakte die doorgaans wordt toegestaan, maar dit is hoofdzakelijk te wijten aan de aanwezigheid van een overdekt terras/luifel. Het geheel blijft in

verhouding tot de perceelsgrootte en laat voldoende onbebouwde tuinruimte behouden. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn bijkomende voorwaarden niet nodig.

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_2025153686 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, het plaatsen van een zwembad en bijgebouw en het rooien van bomen aan Lode Cools - Sarah Vermeire gelegen te Kollekasteelstraat 9B, 9030 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bomen

- de werf wordt opgevolgd door een boomdeskundige en dit vanaf de start der werkzaamheden op het terrein.
- alle boombeschermende maatregelen worden uitgevoerd, zoals beschreven in de als bijlage toegevoegde BEA (SpectrumBoombeheer dd 6/1/2026, onder meer op p. 4/31, 15/31, randvoorwaarden p. 17/31, oprit in opbouw, boombeschermingsplan 24/31 en verder)
- de maatregelen ter bescherming van de bomen bij de bemalingsactiviteiten, zoals beschreven in de BEA (p. 23/31) dienen uitgevoerd te worden. Hiervoor dienen

voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

- minstens één nieuwe hoogstammige loofboom (met minimumstamomtrek HS10/12) wordt heraan geplant en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

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 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 te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

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.

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bosbodem

Los van de aanwezige bomen, is de oude bosbodem ook plaatselijk zeer waardevol. Deze kruidenlaag is niet 'juridisch' beschermd in woongebied, maar kan onder de te behouden bomen perfect behouden worden. Bij de tuinaanleg wordt dan ook geadviseerd om deze zeer waardevolle bodemzones niet te frezen en intact te houden. Dit vergt ook slechts minimale groenbeheer. Indien deze bodem wordt gescheurd, verkrijgt je een volledig gewijzigde bodemopbouw met veel meer verstoring en intensiever kruidbeheer. Werfhekkens zouden los van de bomen, ook maximaal de bosbodem dienen te beschermen. Het komt er dus op neer om de werfzone zo compact mogelijk te houden.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

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 Stads kantoor 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).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03084 - OMV_2025153686 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning, het plaatsen van een zwembad en bijgebouw en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Kollekasteelstraat, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025153686

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_COOLS_I_N_01_inplantingsplan nieuw.pdf	G4nVHq4AIDMYk3bwVCmzzA==
BA_COOLS_G_N_01_voorgevel.pdf	8bcL67UbcHkO4HuLc3ixJQ==
BA_COOLS_G_N_02_zijgevel rechts.pdf	1LSnV/mp/kQqluUCwrjXMA==
BA_COOLS_G_N_03_zijgevel links.pdf	oFM6OrV1LyCH6WbPE7ju2Q==
BA_COOLS_G_N_04_achtergevel.pdf	dfDp9dMNzdpWWZ7jSGOCLQ==
BA_COOLS_G_N_05_voorgevel bijgebouw.pdf	y7grJ3tJfyvowjOo8ERDUg==
BA_COOLS_I_B_01_inplantingsplan bestaand.pdf	AWI5R+MSapKGKPUmHnCbQA==
BA_COOLS_L_B_01_legende.pdf	SjQyeZKsLZEh1ai/2ysuFg==
BA_COOLS_L_N_01_legende.pdf	FHV0G3/0xb9cHarwOe0zBA==
BA_COOLS_P_N_01_kelderplan.pdf	69MtCvafpCnVir38LsF63g==
BA_COOLS_P_N_02_plan +1.pdf	zv4kGPRi4aCpe4B648CplA==
BA_COOLS_P_N_02_plan +2.pdf	ogqYUFnREb4qysE09bHtmw==
BA_COOLS_P_N_02_plan bijgebouw + zwembad.pdf	iGD+Odi95wHv47lJodv65g==
BA_COOLS_P_N_02_plan gelijkvloers.pdf	4dAOzWvU5Sz3uj6/iaASPQ==

BA_COOLS_P_N_06_dakenplan.pdf	9sInKa7VhgNkSVYL4p/8TA==
BA_COOLS_P_N_07_rioleringsplan.pdf	cUiSB1ZJX7PCTN3s067Knw==
BA_COOLS_S_N_01_snedede aa.pdf	UDuGpZmYuPyz20gowzgyFA==
BA_COOLS_S_N_02_snedede bb.pdf	bZMm3Km1GunBkUcpWGF2yQ==
BA_COOLS_S_N_03_snedede cc.pdf	0L7vmAHePqx5f+q5RspjGg==
BA_COOLS_T_N_01_terreinprofiel.pdf	zXD1laYewfSRDB8gDWJurA==