



2026_CBS_05849 OMV_2026063239 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Guldenroedestraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, 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?

Ewout Callant - Leonore De Bock met als contactadres Guldenroedestraat 34, 9030 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026063239) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad
- Adres: Guldenroedestraat 34, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 471L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 juni 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op een perceel langs de Guldenroedestraat in Mariakerke. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen in een vrij groene buurt. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande woning die bestaat uit een vierkant hoofdvolume van twee bouwlagen hoog en afgewerkt met een zadeldak. Aan de achtergevel bevindt zich nog een gelijkvloers aanbouwvolume. Aan de rechterzijde bevindt zich nog een aangebouwde garage, die intern evenwel niet verbonden is met de woning. Recent werd een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het hoofdvolume van de woning.

De huidige aanvraag richt zich op de verdere optimalisatie van het perceel, met focus op de verouderde aanbouwen en het bijgebouw.

Concreet wordt de bestaande aanbouw aan de achterzijde volledig gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw met een kleinere footprint. De bouwdiepte van de nieuwe aanbouw ligt op 13,6 m, dit is iets verder dan de bestaande aanbouw. De aanbouw hapt als het ware een stuk uit de te behouden garage. Dit nieuwe volume wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 4 m tov het maaiveld. Het vloerpeil van de aanbouw is ietwat verzonken aangelegd (enkele treden lager dan het huidige vloerpeil). Het geheel wordt afgewerkt met een combinatie van wit gekaleide gevels, accenten in zwarte baksteen en zichtbaar betonnen metselwerk, met buitenschrijnwerk in reebruin aluminium. Het dak krijgt een zichtbare houten structuur en wordt afgewerkt met zink.

Ook aan het hoofdgebouw zelf gebeuren beperkte ingrepen, waaronder het voorzien van nieuwe terrassen, een luifel aan de inkom, een bijkomende raamopening aan de achtergevel en de plaatsing van zonnepanelen. De gevels worden wit gekaleid om een uniform geheel te creëren met de nieuwe aanbouw.

Het bijgebouw (voormalige garage) blijft behouden maar wordt grondig aangepast. Het dak wordt volledig vernieuwd en geïsoleerd, waarbij de dakrand met ongeveer 20 cm verhoogt. Het nieuwe dak wordt uitgevoerd als een semi-intensief groendak. De functie van het bijgebouw wijzigt van garage naar tuinberging en fietsenstalling. Daarnaast wordt een deel van het volume omgevormd tot een “tuinkamer” en poolhouse, met onder meer een sauna en sanitaire voorzieningen. Hiervoor worden delen van de bestaande structuur verwijderd (dak en vloer), een achterpoort weggenomen en een nieuwe opening in de zijgevel voorzien.

In de tuin wordt tevens een zwembad aangelegd met een rechthoekige vorm en een totale afmeting van ongeveer 12,4 m op 4,4 m. Ongeveer een kwart van deze oppervlakte wordt ingenomen door een filterzone. De vijver wordt deels verhoogd aangelegd, tot ongeveer 40 cm boven het maaiveld (zithoogte), met een afwerking in terracotta tegels.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 01/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het intern renoveren van een vrijstaande ééngezinswoning en het plaatsen van een dakkapel en velux.
(OMV_2023155109)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 05/10/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1965 MA 84)
* Op 20/04/1995 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van 3 berken. (1995/40054)

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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied 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).
- gedeeltelijk gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering tot middelgroot in het huidige klimaat (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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 (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater getoetst:

Geplande toestand o.b.v. inplantingsplan

Horizontale projectie van

Bestaand schuin dak hoofdgebouw: 85,2 m²

Nieuwe aanbouw: 24,2 m²

Berging: 41 m²

Verharding is waterdoorlatend of kan afwateren naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (terras, oprit, toegang woning)

Zwembad: 55 m²

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

Verharding is waterdoorlatend of kan afwateren naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (terras, oprit, toegang woning).

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte (bestaand + nieuw: 109,4m²) wordt aangesloten op een bestaande hemelwaterput van 10 m³. Het hemelwater wordt conform vergunning OMV_2023155109 hergebruikt voor sanitair, dienstkranen (wasmachine, onderhoud woning en tuin).

Infiltratievoorziening

De overloop van de bestaande hemelwaterput is aangesloten op een bestaande bovengrondse infiltratievoorziening (infiltratiekom) met buffervolume 4.825 l en infiltratieoppervlakte van 13,75 m² voorzien. De overloop van het zwembad (55 m²) en groendak op de berging (41 m², buffercapaciteit 50 l/m²) worden eveneens aangesloten op de voorziening.

Volgens de GSVH moet de infiltratievoorziening gedimensioneerd zijn op volgende oppervlakken: 109,4 m² - 30 m² (hergebruik) + 20,05 m² + 55 m² = 154,45 m²

Volume infiltratievoorziening: 154,45 m² x 33 l/m² = 5096,85 l

Infiltratieoppervlakte: 12,36 m²

Het volume van de voorziening is bijgevolg te klein. De infiltratiekom moet uitgebreid worden met 271,85 liter, tenzij de verhardingen/constructies kleiner worden voorzien.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

De aanleg van de ondergrondse constructie (zwembad) 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 ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een **middelgrote overstromingskans** ter hoogte van het project in het huidige klimaat. Deze overstromingsgevoelige zone reikt tot aan de nieuwe berging. Ook de nieuwe bijbouw kan getroffen worden door inundaties, al is de kans hier kleiner. Het zwembad is eveneens in de overstromingsgevoelige zone gelegen.

Vrijwaar ruimte voor water (en voorkom wateroverlast buiten het project):

a) Noodzakelijke ophoging

Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden (gebouw, eventueel oprit/toegangsweg). Op de rest van het perceel moet het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven (of verlaagd in functie van compensatie ruimte voor water, zie verder). Zo wordt ruimte voor water gevrijwaard.

Het nieuwe bijgebouw en berging worden ingepland op dezelfde locatie als de huidige constructies. De watertoetskaart (waterinfo.be) kleurt de contouren van deze (bestaande) gebouwen niet in als overstromingsgevoelig.

Het water kan echter bij een overstromingsevent reiken tot aan deze gebouwen. Er wordt aangeraden om de vloerpeilen minimaal te voorzien op het ingeschatte overstromingspeil (waterinfo.be): circa 15 cm boven maaiveld.

b) Compensatie

Elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het hoogste overstromingspeil moet gecompenseerd worden.

De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het hoogste overstromingspeil.

Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien.

Bij dalende waterstanden moet het volume ook terug leeg kunnen lopen (bij voorkeur gravitair).

Het zwembad ligt gedeeltelijk in een zone met een middelgrote kans op overstroming bij het toekomstig klimaat. Conform het provinciaal beleidskader wateradviezen dient deze oppervlakte gecompenseerd indien de aanleg boven het maaiveld gebeurt.

Het zwembad dient op maaiveldhoogte aangelegd.

Om de 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 worden best beschermd 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 niet meer wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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. 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 voorgestelde ingrepen zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De werken sluiten aan bij de bestaande context en respecteren de schaal en het karakter van de omgeving. Er wordt geen afwijkend bouwtype of storende volumetrie geïntroduceerd, maar integendeel ingezet op een kwalitatieve herwerking van bestaande structuren.

De bebouwingsgraad blijft in verhouding tot de omvang van het perceel en is verantwoord binnen deze residentiële woonomgeving. De totale footprint neemt zelfs af ten opzichte van de bestaande toestand, doordat de nieuwe aanbouw compacter wordt uitgevoerd dan de te slopen volumes. Hierdoor ontstaat er bijkomende open ruimte op het perceel, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en het groene karakter.

Hoewel het bijgebouw en de woning fysiek met elkaar verbonden zijn, blijkt uit de maatvoering en opbouw van de volumes duidelijk dat het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdvolume en er functioneel los van staat. De schaal, hoogte en inrichting maken dat het bijgebouw niet als uitbreiding van de woning wordt gelezen, maar als een afzonderlijk nevenvolume met ondersteunende functies zoals berging, fietsenstalling en wellnessruimte.

De aanvraag getuigt bovendien van een zorgvuldige omgang met de bestaande terreinstructuur en het aanwezige groen. De hoogstammige bomen worden behouden en er wordt expliciet rekening gehouden met bestaande beplanting bij de inplanting van terrassen en nieuwe constructies. Dit draagt bij aan het behoud van de landschappelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving.

Tot slot wordt met deze aanvraag ingezet op een kwalitatieve verbouwing met een duidelijke verbetering van de woonkwaliteit. Door de vernieuwing van de aanbouw, de herinrichting van het bijgebouw en de toevoeging van kwalitatieve buitenruimtes (terrassen en zwembad), wordt het gebruik van het perceel geoptimaliseerd. De architecturale uitwerking,

materiaalkeuze en lichtinval dragen bij aan een hedendaags en coherent geheel dat de bestaande woning opwaardeert zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden.

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_2026063239 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad aan Ewout Callant - Leonore De Bock gelegen te Guldenroedestraat 34, 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:

Watertoets

Toetsing GSV en ABR inzake hemelwater

- Het volume van de bestaande infiltratievoorziening is te klein. De infiltratiekom moet uitgebreid worden met 271,85 liter.

- De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Ondergrondse constructie

- De aanleg van de ondergrondse constructie (zwembad) 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.

Ligging in overstromingsgevoelig gebied

- De nieuwe aanbouw en berging worden ingepland op dezelfde locatie als de huidige constructies. De watertoetskaart (waterinfo.be) kleurt de contouren van deze (bestaande) gebouwen niet in als overstromingsgevoelig. Maar aangezien het water tot tegen de gevel van deze gebouwen kan reiken wordt aangeraden om de vloerpeilen minimaal te voorzien op het ingeschatte overstromingspeil (waterinfo.be): circa 15 cm boven maaiveld.

- Het zwembad ligt gedeeltelijk in een zone met een middelgrote kans op overstroming bij het toekomstig klimaat. Conform het provinciaal beleidskader wateradviezen dient deze oppervlakte gecompenseerd indien de aanleg boven het maaiveld gebeurt.

Het zwembad mag niet boven het maaiveld uitsteken zodat ruimte voor water gevrijwaard wordt.

- Om de 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 dienen beschermd 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 niet meer wateroverlast zal voordoen.

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.

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.

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 van de zwembijver dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden.

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter 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:

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 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.

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 aantoonst 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 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_05849 - OMV_2026063239 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Guldenroedestraat, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026063239

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_Guldenroede_I_N_1.pdf	Dznn1N0KttuuuF9PGEvRvg==
BA_Guldenroede_T_N_1.pdf	Vw9KuTm2hop3ig2uZ9pjCQ==
BA_Guldenroede_T_B_1.pdf	Jpi0V6kR44SK+gy+KY3V0g==
BA_Guldenroede_I_B_1.pdf	P6vEHT1TRFv2F88eoFBdA==
BA_Guldenroede_G_B_2_zijgevel west.pdf	75dq1qKP6n4dDRpGeFSCRw==
BA_Guldenroede_G_B_1_straatgevel noord.pdf	HiSprGJsV8lYWpsTB5wbaQ==
BA_Guldenroede_G_N_4_zijgevel oost.pdf	RfgqQuHXeJ3/AbAKwgzssA==
BA_Guldenroede_G_N_2_zijgevel west.pdf	ypmrO1RadC9ZAXPvRqe//A==
BA_Guldenroede_G_B_3_tuingevel zuid.pdf	uwbvMR/HVUrGJd6qLA79dw==
BA_Guldenroede_G_B_4_zijgevel oost.pdf	aQooD5KkHXw04LeBTfokgw==
BA_Guldenroede_G_N_3_tuingevel zuid.pdf	Zrboc0SrvDafKzOZl46p/g==
BA_Guldenroede_G_N_1_straatgevel noord.pdf	QDeU+NzK/MgFaAh5lf9jhg==
BA_Guldenroede_S_N_1_aa.pdf	QsJgDQKKUZLDtObLjDEqPg==
BA_Guldenroede_S_B_1_aa.pdf	6loymhND/fy0l3rosV8Dew==
BA_Guldenroede_S_B_2_bb.pdf	t3z+Qrn+Z0JhNTcvu+nVYw==
BA_Guldenroede_S_N_2_bb.pdf	JDf1ebdh/53KFp5cGQ4WHg==
BA_Guldenroede_L_N_1.pdf	vs6vFaVfXi0dC8SBUAajyg==
BA_Guldenroede_L_B_1.pdf	KRtVchihOCYAtC373M5BPQ==
BA_Guldenroede_P_B_+2_zolder.pdf	cP7bl1xFcjCX389acalMBA==
BA_Guldenroede_P_B_+0.pdf	P+FvkTWKbUyu9I+YarWrbg==
BA_Guldenroede_P_N_-1.pdf	xjMRslueX4K1cjVkDnsfVQ==
BA_Guldenroede_P_B_+1.pdf	exbPDoAkMq7UvuXHDeWtqQ==

BA_Guldenroede_P_B_-1_overzicht 1_66.pdf	yB6BOYcusLzkJIE3Pd2O/Q==
BA_Guldenroede_P_N_+0_overzicht 1_66.pdf	E+yUnZZqCjE0F3V48BKEpg==
BA_Guldenroede_P_B_+0_overzicht 1_66.pdf	v1AgRuCK2qS/eBmEGL/XHA==
BA_Guldenroede_P_N_+0.pdf	SiSHESD4+wJhQtJtJR4fIQ==
BA_Guldenroede_P_N_-1_overzicht 1_66.pdf	3Fu83U4l/irNvcrJmD600A==
BA_Guldenroede_P_B_-1.pdf	+L944MH1ePxEocHZYJ0I+A==
BA_Guldenroede_P_N_+2_zolder.pdf	i3fu6q1UqtHiyqiKupJ0Qg==
BA_Guldenroede_P_N_+1.pdf	W2UaqKgBMCxxxY/niRA5ZA==
BA_Guldenroede_V_B_1.pdf	ldb60CAkJ8B9aaWoSA2cRQ==
BA_Guldenroede_V_B_2.pdf	qBl8Szo9vFQirbLffSLAVA==
BA_Guldenroede_V_N_1.pdf	lsfUoORkLZS8toIrRohY6w==
BA_Guldenroede_V_N_2.pdf	mzDZl1SQspEyQX+Fp4tbjA==