



2026_CBS_07210 OMV_2026048509 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 grondgebonden eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Kolegemstraat, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 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; Evita Willaert, 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?

HYBOMA NV met als contactadres Den Triangel 2, 8610 Kortemark heeft een aanvraag (OMV_2026048509) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 6 grondgebonden eengezinswoningen
- Adres: Kolegemstraat 116, 118, 120, 122, 124 en 124A, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 536R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project bevindt zich langs de Kolegemstraat in de deelgemeente Wondelgem. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

Voor de site werd reeds een omgevingsvergunning verleend (OMV_2021156293, zie historiek) voor de sloop van de bestaande woning met serre en de oprichting van zes grondgebonden eengezinswoningen. De vergunde sloopwerken werden reeds uitgevoerd. Daarnaast werden de vergunde hemelwaterputten en septische putten reeds geplaatst.

De huidige aanvraag betreft een wijziging van het in 2022 vergunde woningproject. Het aantal wooneenheden en de algemene inplanting van het project blijven ongewijzigd. De aanvraag voorziet nog steeds in de realisatie van zes grondgebonden eengezinswoningen met private achtertuinen. Ten opzichte van het vergunde ontwerp wordt de vloerpas van de woningen verlaagd, waardoor ook de globale bouwhoogte afneemt. Daarnaast wordt de eerder vergunde derde bouwlaag geschrapt. Hierdoor wordt de volumetrie van het project gereduceerd en wijzigt ook de interne organisatie van de woningen, met een vermindering van het aantal slaapkamers tot gevolg. Tevens worden beperkte architecturale aanpassingen aan de geveluitwerking doorgevoerd.

De woningen worden uitgevoerd als doorzonwoningen met zuidgerichte private achtertuinen. Het bouwvolume heeft een footprint van ongeveer 495 m², inclusief de inpandige terrassen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,51 m, gemeten vanaf de vloerpas. De vrijgekomen ruimte aan de voorzijde wordt ingericht als groenzone, wat bijdraagt aan de privacy van de achterliggende woningen.

Ook de inrichting van de zone ter hoogte van de achterste perceelsgrens wordt gedeeltelijk aangepast. In uitvoering van een voorwaarde uit de vergunning van 2022 worden twee eerder vergunde parkeerplaatsen geschrapt. Hierdoor vermindert het aantal parkeerplaatsen van zes naar vier. De parkeerplaatsen blijven ontsloten via de private toegangsweg (erfdienstbaarheid) aan de zuidzijde van het perceel.

De overdekte fietsenstalling behoudt dezelfde footprint als in de vergunde toestand, maar wordt intern anders ingedeeld. De vormgeving wordt gewijzigd van een constructie in zwart aluminium naar een houten uitvoering. In totaal worden 28 fietsstalplaatsen voorzien, waarvan drie plaatsen voor buitenmaatse fietsen.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 15/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de afbraak van een bestaande woning met serre en de nieuwbouw van 6 grondgebonden woningen (OMV_2021156293).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 25 juni 2026:
niet van toepassing

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 15 juli 2026 onder ref. AD-26-656 (zie ook AD-22-1060) – 2de advies:

Drinkwater

Deze aanvraag heeft betrekking op een project waarvoor al in 2022 een vergunning werd verleend (OMV_2021156293). Binnen deze vergunning werd de afbraak van de bestaande woning met serre en realisatie van een nieuwbouw met 6 grondgebonden woningen vergund. De afbraak van de bestaande woning werd reeds uitgevoerd alsook het plaatsen van de verschillende hemelwaterputten en septische putten.

Binnen deze aanvraag wordt een gewijzigd ontwerp voor de 6 grondgebonden woningen aangevraagd.

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor de nieuwbouw van 6 grondgebonden woningen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKE > 1000 m²)

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- * centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*
- * in de straat Kolegemstraat ligt een gemengd stelsel.*
- * Stad Gent /Farys voorzien hier een wegenis en rioleringsproject met de aanleg van een gescheiden stelsel in de straat*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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;

Volgende is van toepassing:

- * aansluiting op bestaand stelsel in de Kolegemstraat – herbruik van bestaande aansluiting is verplicht.*
- * gezien de aanwezigheid van de tramsporen zijn afzonderlijke aansluitingen niet mogelijk en dient er tijdelijk gewerkt worden met een dienstriolering.*
- * Na de werken door Stad Gent/Farys dient elke woning afzonderlijk te worden aangesloten op nieuw stelsel gescheiden stelsel in de Kolegemstraat.*

SEPTISCHE PUT

** Verplicht te voorzien per gebouw*

** Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE*

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

** de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden.*

** indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de 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 maaiveldniveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag heeft betrekking op een project waarvoor al in 2022 een vergunning werd verleend (OMV_2021156293). Binnen deze vergunning werd de afbraak van de bestaande woning met serre en de realisatie van een nieuwbouw met 6 grondgebonden woningen vergund. De afbraak van de bestaande woning werd reeds uitgevoerd.

Volgens de bijgevoegde nota zouden ook septische putten en regenwaterputten reeds uitgevoerd zijn en zouden er foto's in dossier die dit moeten aantonen. Er zijn geen foto's in de aanvraag gevonden.

ADVIES OP DE PLANNEN

Rioleringsplan

Alhoewel het eengezinswoningen betreft worden er septische putten voorzien van ofwel 2000L ofwel 3000L. Volgens de aanvrager zouden deze al geplaatst zijn.

Volgens wetgeving is een septische put van 2000L voldoende.

Per woning is te voorzien in een openbaar RWA-huisaansluitputje en een openbaar DWA-huisaansluitputje op openbaar domein, voor de aansluiting van de private putjes op de voorlopige dienstriolering: zie onderstaande.

De tijdelijke dienstleiding moet toegankelijk zijn voor controle en onderhoud.

De private infiltratievoorzieningen van de woningen worden maximaal 0.30 m diep voorzien, met een watervulhoogte van 0.25 m. Het is onduidelijk hoe de overloop van de infiltratievoorzieningen zal uitgevoerd worden.

Verharding van de toegangsweg:

Dit is niet opgenomen in de hemelwaternota.

Volgens de plannen worden hier straatkolken voorzien, die aansluiten op RWA-huisaansluiting van woning 1.

De toegangsweg dient te worden voorzien in waterdoorlatende materialen. Het overtollige water dient maximaal te worden afgeleid naar groenzone om daar verder te infiltreren.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

RWA-stelsel

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Er zijn geen grondwatertafelmetingen toegevoegd aan dossier. Bijgevolg mag de infiltratievoorziening niet dieper voorzien worden dan -0.50 m onder maaiveldpeil

Infiltratiemetingen

Er zijn geen infiltratiemetingen toegevoegd aan dossier. Gezien de site volledig verhard is, zijn infiltratiemetingen ook moeilijk uitvoerbaar en is interpretatie moeilijk.

Alle platte daken worden voorzien van groendak. Deze worden echter eerst aangesloten op een hemelwaterput voor hergebruik

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden zijn van toepassing:

** Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*

** Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepaste hydraulische nota.*

** Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

** alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*

** ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*

** werfverslagen/ proefverslagen,*

** camera-inspectie (verslag + bewegende beelden).*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

** As-built plannen*

** PV van voorlopige oplevering*

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 1 juli 2026 onder ref. 5000131655:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door N.V. HYBOMA werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 17 juli 2026:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via*

werven.a12@proximus.com

** Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 17 juni 2026:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

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

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

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MOLENWALSTRAAT, goedgekeurd op 24 januari 1991, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstraken.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, het wijkt af van volgende punten:

- Het BPA voorziet voor het perceel een zone voor voortuinstraken, een zone voor gesloten bebouwing en een zone voor koeren en tuinen. Een deel van de nieuwe bebouwing bevindt zich binnen de voortuinstrook van het BPA. Binnen de voortuinstrook geldt echter een bouwverbod.
- Het BPA schrijft voor dat de bebouwing een maximale kroonlijsthoogte van 6,40 m moet hebben en afgewerkt moet worden met een zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Het ontwerp voorziet voor de woningen een plat dak met kroonlijsthoogte 6,51 m.
- In de voorschriften voor 'zone voor koeren en tuinen' is bepaald dat een constructie een maximale oppervlakte van 40 m² mag hebben. Verder moet de constructie voornamelijk afgewerkt worden met bakstenen of betonsteen. In huidige aanvraag wordt een collectieve fietsenberging voorzien tegen de rechter perceelsgrens, met een oppervlakte van 51 m². Bovendien wordt de constructie afgewerkt met een houten gevelbekleding.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

1. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
2. Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
3. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
4. Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit *een positieve evaluatie*.

- Het addendum dat een aanvulling vormt op de nota Ruimtelijk Rendement maakt het mogelijk verruimd af te wijken op de geldende BPA's. Bestemmingszones kunnen beperkt verschoven worden. Voorliggende aanvraag maakt gebruik van deze verruimde afwijkmogelijkheden. De bouwzones worden niet uitgebreid, ze worden enkel logischer ingeplant vanuit de optimalisatie van de goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt gedeeltelijk (over een breedte van 4 m) in de voortuinstrook gebouwd. Als compensatie wordt de footprint van de woningen kleiner voorzien (12 m gelijkvloerse bouwdiepte, in plaats van 15 m), wat een goed voorbeeld is van compact bouwen. De voortuinstrook blijft voldoende breed om een groene voortuin te realiseren die bijdraagt tot een kwalitatief straatbeeld. Bijgevolg is deze afwijking ruimtelijk aanvaardbaar.

- De afwijkende kroonlijsthoogte van de woningen is eveneens aanvaardbaar. De kroonlijsthoogte van de woningen betreft slechts een beperkte afwijking (0,11 m), waardoor de ruimtelijke impact naar het aanpalend perceel beperkt is. Het afwerken van de woningen met een plat dak is ruimtelijk aanvaardbaar. Platte daken komen meer en meer voor in het straatbeeld en zijn voldoende kwalitatief en inpasbaar.
- Hoewel de voorziene constructie in de tuinzone afwijkt van de voorschriften, kan er vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel een afwijking toegestaan worden. De constructie betreft m.n. een collectieve fietsenberging, met een capaciteit voor 25 fietsen en 3 buitenmaatse fietsen, conform de fietsrichtlijnen van stad Gent en dus op maat van het project. Gezien het collectief karakter van deze berging, is het bijgevolg niet langer nodig om voor iedere woning in het project een individuele fietsenberging te voorzien. De afwijkende footprint (ca. 11 m²) is bijgevolg veel kleiner dan 6 potentiële individuele fietsenbergingen in de tuinzones. Dit is positief en strookt met de principes van ruimtelijk rendement. De afwerkingsmaterialen zijn voldoende duurzaam en kwalitatief.

Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

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).

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

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Binnen dit project worden alle woningen voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van minimaal 50 l/m². De in rekening te brengen afwaterende dakoppervlakte varieert bijgevolg tussen 39,4 m² en 45,6 m². Voor een gebouw met één woongelegenheden en een afwaterend dakoppervlak kleiner dan 80 m² volstaat een hemelwaterput van 5000 liter. Bijgevolg wordt voor elke woning een hemelwaterput van 5000 liter voorzien.

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.

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

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

<https://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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 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 valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. Bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige

milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 juni 2026 tot en met 22 juli 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Woningtypologie

In de 20ste-eeuwse wijken wordt volgens de Structuurvisie Ruimte voor Gent ingezet op een zachte verdichtingsstrategie. Vanuit deze gedachte is het ruimtelijk verantwoord om op het perceel, dat voldoende breed en diep is, zes gesloten woningen te voorzien. Dit project draagt bij tot verdichting zonder hierbij een schaalbreuk te veroorzaken in een wijk met overwegend gesloten woningen. Voorliggende aanvraag kan bijgevolg worden gekaderd in een kwalitatieve verdichting waarbij ondanks een hogere woningdichtheid een degelijke woonkwaliteit kan worden bekomen.

Bouwvolume

Een bouwdiepte van 12 m op het gelijkvloers voor een gesloten bebouwing is compacter dan de gangbare maat, een bouwdiepte van 12 m op de verdieping is evenwel een gangbare maat. De voorgestelde bouwdieptes vallen dus binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en zijn aanvaardbaar.

De voorgestelde bouwhoogte is eveneens aanvaardbaar. Het volledige project wordt uitgevoerd met twee bouwlagen. Deze bouwhoogte sluit goed aan bij de schaal van de omgeving en zorgt voor een evenwichtige inpassing binnen het bestaande straatbeeld. Door het beperken van het bouwvolume tot twee bouwlagen blijft de impact op de aanpalende percelen en de omgeving beperkt. De bouwhoogtes vallen binnen de gebruikelijke normen en zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gebruikte materialen zijn duurzaam en ruimtelijk verantwoord en kunnen hierdoor op een afdoende wijze in de omgeving worden geïntegreerd. De zijgevels worden als volwaardige gevels uitgewerkt.

Woonkwaliteit

De leefruimtes zijn ruim en staan in een zeer goede relatie met de tuinzone door het voorzien van grote glaspartijen. Hierdoor wordt licht en lucht tot diep in de woning naar binnen getrokken. Ook de overige kamers in de woning zijn voldoende ruim en worden van genoeg daglicht voorzien. De voorziene woonkwaliteit is positief.

Door het beperken van het aantal parkeerplaatsen tot vier kan een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte worden gerealiseerd. De woningen beschikken hierdoor over voldoende diepe en bruikbare tuinzones die bijdragen aan een goede woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners. Tevens wordt het aandeel verharding op het perceel beperkt, wat positief is vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie en waterinfiltratie.

Mobiliteitstoets

Er worden 4 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien aan de zuidzijde van het perceel, evenals een overdekte collectieve fietsenstalling met 28 plaatsen.

Voetganger & fiets

Het project is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers.

Collectief vervoer

Het project is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Net voor het project ligt de tramhalte 'Kolegemstraat'. Deze wordt bediend door één van de belangrijkste tramlijnen van Gent, namelijk tramlijn 1, die de verbinding legt tussen Wondelgem/Evergem, het centrum van Gent en Flanders Expo. Aan deze situatie wordt niet geraakt door het project. Zowel de halte als de bestaande verbindingen blijven behouden. In de omgeving zijn tevens een aantal private autodeelinitiatieven aanwezig.

Auto

De Kolegemstraat is goed bereikbaar met de wagen, nabij het centrum van Wondelgem. Het project ligt op ongeveer 1,5 km van de R40 (Nieuwevaart) en de N9 (Palinghuizen).

Parkeren

AUTOPARKEREN

Het project is gelegen in de witte zone waar volgens de parkeerrichtlijnen een minimale parkeervoorziening wordt nagestreefd. In totaliteit voorziet het project 4 autoparkeerplaatsen.

Hoewel dit aantal beperkter is dan de richtwaarde uit de parkeerrichtlijnen, kan dit worden verantwoord door de zeer gunstige mobiliteitscontext van de site. Het project bevindt zich onmiddellijk aan een tramhalte met een hoogwaardige verbinding naar het stadscentrum en andere belangrijke bestemmingen. Daarnaast wordt ingezet op kwalitatieve fietsvoorzieningen en bevindt het project zich in een omgeving waar diverse duurzame verplaatsingsalternatieven beschikbaar zijn. De beperkte afwijking van de parkeerrichtlijnen wordt daarom vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar geacht.

FIETSPARKEREN

Het project voorziet een overdekte en collectieve fietsenstalling met 28 fietsparkeerplaatsen. Van deze 28 fietsparkeerplaatsen zijn 3 plaatsen specifiek ingericht voor buitenmaatse fietsen. De fietsenstalling is vlot toegankelijk en biedt voldoende ruimte voor het stallen van verschillende fietstypes. Door de aanwezigheid van plaatsen voor buitenmaatse fietsen wordt bovendien tegemoetgekomen aan de toenemende diversiteit aan fietsgebruik, zoals bakfietsen en fietskarren. De voorziene fietsinfrastructuur ondersteunt het duurzame mobiliteitsprofiel van de ontwikkeling en wordt gunstig beoordeeld.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd.

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_2026048509_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 grondgebonden eengezinswoningen aan HYBOMA nv (O.N.:0878202861) gelegen te Kolegemstraat 116, 118, 120, 122, 124 en 124A, 9032 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:

Farys

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 15 juli 2026, met kenmerk AD-26-656 (zie ook AD-22-1060) – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 1 juli 2026, met kenmerk 5000131655) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 17 juli 2026) moeten strikt nageleefd worden.

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.

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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 per woning:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +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-rioleringssystemen/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 per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

Technisch dossier

Voor de gezamenlijke leiding is een technisch dossier.

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- * een grondplan bestaande toestand
- * grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- * lengteprofielen
- * dwarsprofielen
- * peilenplannen
- * details van eventuele kunstwerken
- * bestek
- * gedetailleerde raming
- * de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Zie ook voorwaarden Farys.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

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 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 niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen of aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden en een oprit aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve in functie van het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Huisnummering

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

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Indien een hernummering nodig is dient hiervoor een termijn van 2 maanden te worden voorzien.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendfgoeddecreet 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 beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_07210 - OMV_2026048509 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 grondgebonden eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Kolegemstraat, 9032 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026048509

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_Kolegem_T_V_02_TerreinprofielBB'.pdf	IFODuBpFqpcT1hrWRlZXwQ==
BA_Kolegem_T_V_01_TerreinprofielAA'.pdf	Z2RRhKcoKasgtpAUBPnRw==
BA_Kolegem_T_N_2_Terreinprofiel 2.pdf	tflgR8l5xMpcD29dCMwckA==
BA_Kolegem_T_N_1_Terreinprofiel 1.pdf	hcfsUU4w2ItAAmR4pogd6w==
BA_Kolegem_T_B_02_TerreinprofielBB'.pdf	i693koCuzYMYkOVzcidtFg==
BA_Kolegem_T_B_01_TerreinprofielAA'.pdf	icNLfLP1GddrdR5EhL4Egw==
BA_Kolegem_S_V_04_DD'.pdf	Ruu8jAzDv7MG8T+TJUk1ig==
BA_Kolegem_S_V_03_CC'.pdf	YRsKMOV8QXNKeq1/Mey8iLw==
BA_Kolegem_S_V_02_BB'.pdf	9ymZrTqFp6hjTIAeJbkvdw==
BA_Kolegem_S_V_01_AA'.pdf	CmFdMgiFiwJHY4t9k1j7Hw==
BA_Kolegem_S_N_C_Snede CC'.pdf	vOoiLSYBNA9aIVnTZXEGiQ==
BA_Kolegem_S_N_B_Snede BB'.pdf	l+H/lqw/XEaZQQCHLx89Pw==
BA_Kolegem_S_N_A_Snede AA'.pdf	CXamQa6eMPuOETjMCbniRQ==
BA_Kolegem_P_V_05_Dakenplan.pdf	tgepAM43hYgJPZWjzFUEOQ==

BA_Kolegem_P_V_04_Verdieping +2.pdf	NXRMjDuvuN1I0giCj7i+nA==
BA_Kolegem_P_V_03_Verdieping +1.pdf	iBKgUlzldFRh8o6mtbQsIA==
BA_Kolegem_P_V_02_Gelijkvloers.pdf	1/PanNHDqp9f5FrzLfZFIA==
BA_Kolegem_P_V_01_Riolering.pdf	NVj0piC+hUsR9A+C+PWRJQ==
BA_Kolegem_P_N_4_Rioleringsplan.pdf	sabRp04xgvmM5yN1p/UNoQ==
BA_Kolegem_P_N_3_Dakenplan.pdf	GEc0d2jQ598KyQWYZxfbsQ==
BA_Kolegem_P_N_2_Plan +1.pdf	6Qy/seU9ekYGcZzNmIWbdA==
BA_Kolegem_P_N_1_Plan +0.pdf	CQ7D+QnuOjgVL7IBNQKjww==
BA_Kolegem_L_V_00_Legende.pdf	+LuXbqzkAZ1bAApyAESXbQ==
BA_Kolegem_L_N_1_Legende.pdf	apHX43+T++Tc+tgF5KaDkw==
BA_Kolegem_I_V_01_Inplanting.pdf	0Sz++/AA5ALdLog1NDABow==
BA_Kolegem_I_N_1_Inplantingsplan nieuw.pdf	1Fc+VYEV3km9oH4Js8z2XQ==
BA_Kolegem_I_B_01_Inplanting.pdf	978AKY1kbxYn23K5vmkJYA==
BA_Kolegem_G_V_06_Fietsenberging_Z uid.pdf	g2NfICvmuWbfG8mEadxSGQ==
BA_Kolegem_G_V_05_Fietsenberging_O ost.pdf	zveobp8PyL7HuG0Qt7BC8g==
BA_Kolegem_G_V_04_Fietsenberging_N oord.pdf	DQ2hIXYRacoO70SEcjtPrg==
BA_Kolegem_G_V_03_Woningen_Zuid.p df	/+han1h+pIFy6FRHX/xq5Q==
BA_Kolegem_G_V_02_Woningen_Oost.p df	OepN3qANVhLcRZVGxbeY8g==

BA_Kolegem_G_V_01_Woningen_Noord.pdf	EEw3mBwR7kBhaChxlyrAXg==
BA_Kolegem_G_N_F4_Westgevel - fietsenstalling.pdf	oSInoH/cER+EQWTdIt92Nw==
BA_Kolegem_G_N_F3_Zuidgevel - fietsenstalling.pdf	ga/rDV8SUGntbWpzZr89qA==
BA_Kolegem_G_N_F2_Oostgevel - fietsenstalling.pdf	/2O+5GvmS4LGBUxIFaS2Uw==
BA_Kolegem_G_N_F1_Noordgevel - fietsenstalling.pdf	Cja7rdHRthom/VIYwWr0pw==
BA_Kolegem_G_N_4_Westgevel.pdf	mSdwdqxlqzgT/8cOzJV/qA==
BA_Kolegem_G_N_3_Zuidgevel.pdf	XQ+JVF8I/h0/JW3k38YqKQ==
BA_Kolegem_G_N_2_Oostgevel.pdf	n1rlGi3J2x1oa1eZESI2DQ==
BA_Kolegem_G_N_1_Noordgevel.pdf	ymXH/Ph2sh1gq9CtoFyN+A==