



2025_CBS_06878 OMV_2025066413 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande praktijk en het verbouwen van een bestaande eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 appartementen - zonder openbaar onderzoek - Rooigemlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MANAGEMENT AND INVEST CO BV met als contactadres Veurestraat 17, 9051 Gent en De heer Pierre Steenbrugge met als contactadres Veurestraat 17, 9051 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025066413) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande praktijk en het verbouwen van een bestaande eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 appartementen
- Adres: Rooigemlaan 534-534A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 535H9 en 535L8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
5 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Rooigemlaan in de wijk 'Brugse Poort – Rooigem'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met zowel een plat als hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning met gelijkvloerse praktijkruimte naar een meergezinswoning met 3 appartementen en gelijkvloerse praktijkruimte.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 365m², heeft een totale diepte van 32,5m bij een breedte van 9,7m aan de voorzijde en 12,85m aan de achterzijde van het perceel. Het bestaande gebouw neemt op de gelijkvloerse verdieping het volledige perceel in beslag.

Het hoofdgebouw bestaat uit 2 verschillende delen:

- Ter hoogte van de linker perceelsgrens, over een breedte van 6,1m, bestaat het hoofdgebouw uit 3 bouwlagen met een hellend dak, een bouwdiepte van 9,7m, een kroonlijsthoogte aan de voorgevel van +11,34m, +11,18m aan de achtergevel en een nokhoogte van +15,17m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het voorste dakvlak wordt in huidige aanvraag voorzien van een dakuitbouw van 2m breed, een totale hoogte van +13,05m (gemeten vanaf het trottoirpeil), op 60cm achter de voorgevellijn en op 80cm van de linker perceelsgrens. Het achterste dakvlak wordt voorzien van een inpandig dakterras van 2,9 breed, 1,9m hoog, op 71cm achter de achtergevellijn en op 80cm van de linker perceelsgrens.
- Ter hoogte van de rechter perceelsgrens, over een breedte van 3,6m, bestaat het hoofdgebouw uit 2,5 bouwlagen met een plat dak, een bouwdiepte van 7,80m en een kroonlijsthoogte aan de voorgevel van +8,84m en +7,9m aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil). In huidige aanvraag wordt dit gebouwonderdeel voorzien van 3 volwaardige bouwlagen met een hellend dak dat aansluit op het gabarit van het linker gebouwdeel. Verder neemt de bouwdiepte op alle verdiepingen toe met 2m, tot een bouwdiepte van 9,8m (gemeten vanaf de rooilijn). Deze volume-uitbreiding zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 2,45m ter hoogte van de voorgevel, 6,78m ter hoogte van de nok en tussen 8,4m en 10,15m ter hoogte van de achtergevel. Het voorste dakvlak wordt voorzien van een dakuitbouw van 2,25m breed, een totale hoogte van +13,05m (gemeten vanaf het trottoirpeil), op 60cm achter de voorgevellijn en op 80cm van de rechter perceelsgrens.

Op de gelijkvloerse verdieping is het perceel integraal bebouwd. In huidige aanvraag wordt er ter hoogte van de rechter en achterste perceelsgrens ca. 57m² bebouwing gesloopt in functie van het inrichten van een tuinzone. Het overige deel van de gelijkvloerse bebouwing blijft behouden.

Op de eerste verdieping is er ter hoogte van de linker perceelsgrens een aanbouw aanwezig. Deze is voorzien tot op een diepte van ca. 19m (gemeten vanaf de rooilijn) met een totale hoogte van +6,4m. De aanbouw is over een diepte van 5,8m met een breedte van 3m voorzien, met links hiervan een plat dak. Dit plat dak wordt in huidige aanvraag ingericht als dakterras. Het overige deel van de aanbouw is over een diepte van 3,7m voorzien met een breedte van 6,2m. De aanbouw blijft in huidige aanvraag integraal behouden.

Indeling

De eengezinswoning wordt in huidige aanvraag omgevormd tot meergezinswoning met 3 entiteiten. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een gemeenschappelijke inkom rechts in de voorgevel die toegang biedt tot de traphal en een gemeenschappelijke fietsenberging van 25m² en 9 fietsstalplaatsen. Vanuit de fietsenberging is er toegang tot een gemeenschappelijke tuinzone van 57m² en een overdekt terras van 20m². Het overige deel van de gelijkvloerse verdieping is voorzien als praktijkruimte van ca. 205m², met zijn toegang links in de voorgevel. De eerste verdieping wordt voorzien van een 3-slaapkamerappartement van 109m² NVO en een buitenruimte van 15m². De tweede verdieping wordt voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 69m² NVO en een buitenruimte van 6m². Onder het hellende dak wordt er een 1-slaapkamerappartement van 53m² NVO en een buitenruimte van 6m² voorzien.

Voorgevel

De gelijkvloerse voorgevel wordt in huidige aanvraag grondig aangepast. Hierbij wordt er een 4-deling voorzien, waarbij er links een voordeur van 2,4m breed wordt voorzien voor de gelijkvloerse functie, centraal een raam van 2,18m breed en 1,6m breed en rechts in de gevel een toegangsdeur tot de meergezinswoning van 1,2m breed. Alle gevelopeningen zijn 2,9m hoog. De voorgevel wordt ook bijkomend geïsoleerd en afgewerkt met gevelpleister. De totale dikte bedraagt 14cm. Het schrijnwerk wordt voorzien in aluminium. Het voetpad is in bestaande toestand 1,52m breed.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met behoud van de bestaande septische en hemelwaterput van 5.000 liter, het voorzien van gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 10.000 liter en het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening (8m²/3.200 liter).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/04/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbekleden van voorgevel met witte pvc-planchetten. (KW R-46-78)
- Op 08/01/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel en het plaatsen van een gemene muur. (1984/1299)
- Op 06/03/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning tot radiologie. (1985/1525)
- Op 24/10/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een fabrieksgebouw, tot handelsruimte voor computermateriaal. (1989/1066)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (Raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 8 juli 2025 onder ref. AV/411/2025/01112:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 juli 2025 onder ref. 075880-001/PV/2025:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten

- *De fietsen- en afvalberging dient gescheiden van de evacuatiweg (gang) door een wand EI60 en een (bij brand) zelfsluitende deur EI130.*
- *De inkomdeuren van de woonentiteiten dienen bij brand zelfsluitend (met vrijloop) te zijn, gekoppeld aan de branddetectie.*
- *Bovenaan het gemeenschappelijk trappenhuis dient een rookluik voorzien te worden.*
- *Het bovengrondse trappenhuis dient van de keldertrap gescheiden te zijn door wanden EI60 en een zelfsluitende brandwerende deur EI130.*
- *Het afvallokaal dient voorzien te worden van een automatische blusinstallatie.*

Geen bezwaar advies van **Fluvius** afgeleverd op 7 juli 2025 onder ref. 5000104505:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit
Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 28 juli 2025 onder ref. AD-25-711:
Ingevolge de aanvraag via het omgevingsloket van 01/07/2025 verlenen wij graag volgende adviezen: AD-25-711

Drinkwater

Deze aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande praktijk en het verbouwen van een bestaande woning naar 3 appartementen.

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de verbouwing van een bestaande praktijk en het verbouwen van een bestaande woning naar 3 appartementen.

Ons advies is gunstig.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 15 juli 2025 onder ref. JMS 66865:
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies onder volgende voorwaarden:

- 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 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*

- 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.

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 op www.proximus.be/bouwen.

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is 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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10§1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden doorwerkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende artikels:

Artikel 18;

bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen van meer dan 18cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.

Toetsing:

Het niveauverschil ter hoogte van inkom bedraagt 23cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen aan de voorgevel vereist (verlagen deurdeurpel, verlagen interne vloerplafond, interne helling). Dit wordt thans niet voorzien. Het voorzien van een helling naar de deurdeurpel kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden. De aanvraag gaat uit van een grondige verbouwing van het gebouw alsook een grondige aanpassing van de gelijkvloerse gevelopeningen. Deze aanpassingen bieden de mogelijkheid om de gelijkvloerse functie integraal toegankelijk te maken. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de deurdeurpel verlaagd moet worden naar 2cm boven het trottoirpeil en er intern een helling voorzien moet worden die conform is.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel 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 en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag worden er grondige wijzigingen voorzien aan het bestaande afvoerstelsel waardoor er een verplichting is om een hemelwaterput te voorzien. In de aanvraag is er reeds een bestaande hemelwaterput aanwezig waar het dakoppervlakte van de gelijkvloerse praktijkruimte, zijnde 126m², op aangesloten is. Dit dakoppervlakte dient bijgevolg niet in rekening gebracht te worden. Het overige dakoppervlakte van 180m² dient wel in rekening gebracht te worden. Hiervoor dient er een hemelwaterput van 18.000 liter (100 liter/m²) te worden voorzien. De aanvraag voldoet hier niet aan. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 306m². Er worden geen groendaken voorzien. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30m² verminderd worden. Bij een meergezinswoning kan er per aangesloten entiteit 30m² in mindering gebracht worden. Bijgevolg kan er 120m² in vermindering gebracht worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 186m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **14,88m²**. Het buffervolume bedraagt 33l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **6.138l**. De aanvraag voldoet hier niet aan. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. 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 niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Indeling

Het voorstel gaat uit van het omvormen van een eengezinswoning met gelijkvloerse praktijkruimte tot meergezinswoning met 3 entiteiten en een gelijkvloerse praktijkruimte.

1/ Dienstverlening

In huidige aanvraag blijft de bestaande gelijkvloerse praktijkruimte behouden. Ruimtelijk kan dit positief bevonden worden gezien dit zorgt voor een verweving van functies, wat op deze locatie wenselijk is.

2/ Meergezinswoning

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontpannen.

Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woonegelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

De stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning (NVO < 220m²) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen. De woning uit de aanvraag betreft een woning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 220m² (incl. gelijkvloerse dienstverlening), waardoor hier geen sprake is van een te beschermen eengezinswoning.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500m², niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 0
- Vraag 2: Buurt: score 1
- Vraag 3: Buren: score 1
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft **totaalscore 5** aan. Bij een score 6 of minder is er geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Zowel een eengezinswoning, een meergezinswoning als een ander woningtype is in principe mogelijk. Dit maakt dat op deze locatie, gezien de omvang van het pand, een meergezinswoning aanvaardbaar is. De meergezinswoning uit de aanvraag beschikt daarenboven over een goede mix van entiteiten en voldoet aan de vormelijke eisen en gemiddelde NVO. Elke entiteit beschikt over een voldoende grote private buitenruimte die aangevuld wordt met een gemeenschappelijke tuinzone. Het voorgestelde programma voor alle verdiepingen is bijgevolg ruimtelijk en programmatorisch aanvaardbaar.

Morfologie

In functie van de omvorming van eengezinswoning tot meergezinswoning zijn er volume-uitbreidingen vereist. Zo wordt het rechter gebouwdeel voorzien van 3 volwaardige bouwlagen en een hellend dak dat aansluit op het linker gebouwdeel alsook neemt de bouwdiepte hier toe met 2m op alle verdiepingen. De volume-uitbreiding naar 3 volwaardige bouwlagen met een hellend dak is op deze locatie ruimtelijk inpasbaar en sluit voldoende aan op de kroonlijst van de omliggende bebouwing. Verder wordt er op de gelijkvloerse verdieping een aandeel van de bestaande bebouwing gesloopt in functie van het ontpitten en ontharden van het perceel en het creëren van een gemeenschappelijke tuinzone. De vooropgestelde volume-uitbreidingen hebben geen negatieve impact op de omgeving en zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

Voorgevel

Het isoleren van de voorgevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen. Verder worden de gelijkvloerse

gevelopeningen aangepast. De openingen zijn groot voorzien wat een verhoogde daglichttoetreding en contact met de straat mogelijk maakt.

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_2025066413_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 verbouwen van een bestaande praktijk en het verbouwen van een bestaande eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 appartementen aan MANAGEMENT AND INVEST CO bv (O.N.:0467025504) en de heer Pierre Steenbrugge gelegen te Rooigemlaan 534-534A, 9000 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:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 juli 2025 met kenmerk 075880-001/PV/2025).

Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 8 juli 2025, met kenmerk AV/411/2025/01112) moeten strikt nageleefd worden.

Toegankelijkheid gelijkvloerse verdieping

De deurdorpel van de toegang tot de gelijkvloerse functie dient verlaagd moet worden naar 2cm boven het trottoirpeil

Er dient intern een helling voorzien te worden conform aan de verordening toegankelijkheid.

Hemelwaterput

Er dient als aanvulling op de bestaande hemelwaterput, een nieuwe hemelwaterput met een capaciteit van 18.000 liter te worden voorzien. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Indien de bestaande hemelwaterput ook vervangen zou worden, dient de totale capaciteit van de hemelwaterput 30.600 liter te bedragen.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 14,88m² en een buffervolume van 6.138 liter te worden voorzien.

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 50cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

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:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-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 40 tot 60cm. 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.

Openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpasssen 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 dwarselling 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.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Isolatiepakket

- De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm.
- Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m²K/W.

Inname openbaar domein

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3m maximaal 5cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10cm voorbij de nieuwe afwerking.
- Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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.

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).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn 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 ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06878 - OMV_2025066413 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande praktijk en het verbouwen van een bestaande eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 appartementen - zonder openbaar onderzoek - Rooigemlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025066413

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_Verbouwing_B_B_1_31_versie26052 025_11-Voorgevel BT.pdf	30254YALrCge4aWnDTaYMA==
BA_Verbouwing_B_B_1_34_versie26052 025_12-Achtergevel BT.pdf	/g2KkXMxWnz+BxHeE/Oq+g==
BA_Verbouwing_B_N_1_32_versie26052 025_11.1-Voorgevel NT.pdf	xmlR0SH34HiSOJPXkFFT0Q==
BA_Verbouwing_B_N_1_35_versie26052 025_12.1-Achtergevel + Snede BB NT.pdf	/TOB/OJtq76CnOgRQFOjgw==
BA_Verbouwing_B_N_1_37_versie26052 025_13.1-Achtergevel + Snede CC' NT.pdf	HSJLEd91q74Qz83/T8rJ6w==
BA_Verbouwing_I_B_1_3_versie2605202 5_01-Inplanting BT.pdf	DjMtN7idoSoa8nfEfbumrQ==
BA_Verbouwing_I_N_1_4_versie260520 25_01.1-Inplanting NT.pdf	AflhFvJjy9X2mJsEqB1yEA==
BA_Verbouwing_P_B_1_12_versie26052 025_04-Funderings-rioleringsplan BT.pdf	dqf3G4aW5aivcpOZplQCcQ==
BA_Verbouwing_P_B_1_14_versie26052 025_05-Kelder BT.pdf	iVvM1wpu6AW8Zahh05OhRA==
BA_Verbouwing_P_B_1_17_versie26052 025_06-Gelijkvloers BT.pdf	gMJ3nn7v+AlSbsN8obnMIQ==
BA_Verbouwing_P_B_1_20_versie26052 025_07-Verdieping 01 BT.pdf	JfJxgGxNOo1BgGRcb8XgnQ==
BA_Verbouwing_P_B_1_23_versie26052 025_08-Verdieping 02 BT.pdf	HI58rktOsHjH5CJUwAS1xg==
BA_Verbouwing_P_B_1_26_versie26052 025_09-Verdieping 03 BT.pdf	svS3R2xu1OPsCZTgjR5Ksg==
BA_Verbouwing_P_B_1_29_versie26052 025_10-Dakplan BT.pdf	Ze6eKJKa1TmhWxSFE/XxAw==

BA_Verbouwing_P_N_1_13_versie20062 025_04.1-Funderings-rioleringsplan NT.pdf	CDgXJqYakoSa6eK881GKHw==
BA_Verbouwing_P_N_1_15_versie26052 025_05.1-Kelder NT.pdf	EgXlHk04TpOeD8x/zBGUwg==
BA_Verbouwing_P_N_1_18_versie20062 025_06.1-Gelijkvloers NT.pdf	nDD4YKlhEbUErJOezV1Ceg==
BA_Verbouwing_P_N_1_21_versie20062 025_07.1-Verdieping 01 NT.pdf	rB/n13xd/9LpiSIJBgvzA==
BA_Verbouwing_P_N_1_24_versie20062 025_08.1-Verdieping 02 NT.pdf	ioEt5zCtbLucARNI933F+g==
BA_Verbouwing_P_N_1_27_versie20062 025_09.1-Verdieping 03 NT.pdf	t0x43IRF4OM7xH6iGwcGWg==
BA_Verbouwing_P_N_1_30_versie26052 025_10.1-Dakplan NT.pdf	UgZRes+sf0m6sc46PoAARg==
BA_Verbouwing_S_B_1_39_versie26052 025_14-Doorsnede AA' BT.pdf	tQR0Zz+pao0t7V+LW9VBHg==
BA_Verbouwing_S_B_1_42_versie26052 025_15-Doorsnede DD' BT.pdf	Q6Rr2Hr5JFgVA31HfH6ifQ==
BA_Verbouwing_S_B_1_45_versie26052 025_1-Doorsnede EE' BT.pdf	aoeH/lzg78L5O5AxEjiWkw==
BA_Verbouwing_S_N_1_40_versie20062 025_14.1-Doorsnede AA' NT.pdf	HgDo8VvMXG2fK2iKCrvtzQ==
BA_Verbouwing_S_N_1_43_versie20062 025_15.1-Doorsnede DD' NT.pdf	tvChpNmmY6naFU2IfA//DQ==
BA_Verbouwing_S_N_1_46_versie20062 025_16.1-Doorsnede EE' NT.pdf	inhAzYGIrpa9PrWf7gEhIQ==
BA_Verbouwing_T_B_1_6_versie200620 25_02-Terreinprofiel AA' BT.pdf	Rp82xsPpgfiUgWhud5hgVg==
BA_Verbouwing_T_B_1_9_versie200620 25_03-Terreinprofiel BB' BT.pdf	ouHLPs1ta8cSx6rRhozmtw==
BA_Verbouwing_T_N_1_10_versie20062 025_03.1-Terreinprofiel BB' NT.pdf	F3CkTjD0fah/t0tFrDLqWA==
BA_Verbouwing_T_N_1_7_versie200620 25_02.1-Terreinprofiel AA' NT.pdf	Y57tjtixv5VmgSf1J4FDBA==