



2025_CBS_07612 OMV_2025053500 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Rodeleeuwstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, 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?

De heer Geert Dekleermaeker met als contactadres Rodeleeuwstraat 10, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025053500) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Rodeleeuwstraat 10, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 446L4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Rodeleeuwstraat in de deelgemeente Ledeberg. Deze straat is aan 1 zijde bebouwd met kleine woningen, type gesloten bebouwing. De hoofdgebouwen tellen overwegend 2 bouwlagen. De panden zijn ingevuld met de functie wonen. Aan de andere straatzijde bevinden zich garageboxen en achtertuinen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmetingen perceel: De oppervlakte bedraagt ca. 117 m². De straatbreedte meet 5,10 m. De achterzijde van het perceel grenst aan het Marie Sassepad, dat ligt langsheen de Schelde-arm.
- * Type bebouwing: Rijbebouwing.
- * Functie van het pand: Eengezinswoning.
- * Volume hoofdgebouw: 2 bouwlagen met zadeldak. De diepte meet 8,79 m.
- * Volume gelijkvloerse aanbouwen: Deze bevinden zich langsheen de rechter zijperceelsgrens en hebben een maximale bouwdiepte van 16,28 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw).
- * Oppervlakte buitenruimte: ca. 63,8 m², waarvan ca. 44,8 m² groenzone is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van het pand, met het behoud van de functie eengezinswoning. Het hoofdgebouw wordt opgehoogd en de aanbouwen worden vervangen. De verbouwingen voorzien een betere woonkwaliteit voor het inwonende gezin.

Volume / Gevels

Hoofdgebouw:

Het hellende dak van het hoofdgebouw wordt gesloopt en er wordt een 3^e bouwlaag met plat dak opgehoogd. De dakrandhoogte meet 9,22 m boven het trottoirpeil. Het platte dak wordt als groendak aangelegd, met daarin 4 stroken zonnepanelen en een koepel.

De voorgevelopeningen van de gelijkvloerse bouwlaag en de 1^e verdieping blijven behouden. Op de nieuwe 2^e verdieping komen 2 ramen, waarvan 1 raam gealigneerd is op de 2 onderliggende ramen.

In de achtergevel worden op de gelijkvloerse bouwlaag de ramen en deuren permanente openingen. Op de 1^e verdieping blijven de 2 ramen van de 1^e verdieping behouden. Op de 2^e verdieping komt een breed raam tot op vloerniveau.

Alle gevels worden geïsoleerd en bekleed met hout (kleur: bruin/grijs). Aan de voorgevel bedragen de uitsprongen voor de rooilijn:

a/ Tussen het trottoir en een hoogte van 3,00 m: 14 cm.

b/ Tussen een hoogte van 3,00 m en 6,66 m: 25 cm.

c/ De nieuwe bouwlaag in houtskelet springt 15 cm uit.

Het schrijnwerk van de te behouden ramen blijft behouden (hout). De nieuwe ramen worden ook uitgevoerd in hout.

Aanbouwen:

Deze bestaande aanbouwen worden gesloopt.

Het perceel knikt achter het hoofdgebouw naar rechts. Er wordt een nieuwe aanbouw opgericht, die perceelbreed is en reikt tot een bouwdiepte van 14,73 m (gemeten op de linker zijperceelsgrens, inclusief het hoofdvolume). De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag, met een plat dak (ingericht als groendak), waarvan de dakrandhoogte 3,68 m hoog meet boven het trottoirpeil.

De achtergevel wordt afgewerkt met houten gevelbekleding en een groot schuifraam.

Binnen-indeling

* De gelijkvloerse bouwlaag: Het hoofdgebouw blijft ingevuld met de inkom/trappenhal, de keuken en de eetruimte. De nieuwe aanbouw wordt ingevuld met een leefruimte.

* De 1^e verdieping: Deze indeling blijft gelijk, maar vooraan wordt de slaapkamer ingericht naar de badkamer, achteraan blijven 2 slaapkamers (beiden met netto-opp. 8,6 m²).

* De 2^e verdieping: Vooraan worden 2 slaapkamers ingericht (netto-opp. 4,9 m² en 7,0 m²). Centraal komen de trappenhal en de badkamer. Achteraan wordt een hobbyruimte ingericht.

Profielen scheidingsmuren

Volgende aanpassingen worden voorzien:

LINKS:

* Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 8,99 m (het hoofdgebouw) wordt de muur verhoogd naar 9,12 m boven het trottoirpeil.

* Tussen een bouwdiepte van 8,99 m en de achtergevel van de aanbouw op 14,73 m wordt de muur verhoogd naar 3,68 m boven het trottoirpeil.

* Tussen een bouwdiepte van 14,55 m en 17,21 m (terraszone) wordt de muur verhoogd naar 2,10 m boven het trottoirpeil.

RECHTS:

* Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 8,99 m (het hoofdgebouw) wordt de muur verhoogd naar 9,12 m boven het trottoirpeil.

* Tussen een bouwdiepte van 8,99 m en de achtergevel van de aanbouw op 14,25 m wordt de muur verhoogd naar 3,68 m boven het trottoirpeil.

* Tussen een bouwdiepte van 14,25 m en 16,75 m (terraszone) wordt de muur verhoogd naar 3,19 m boven het trottoirpeil.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

De buitenruimte krijgt een oppervlakte van 53,4 m², de verharde oppervlakte (afwaterend naar de tuin) bedraagt 11,0 m².

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel.

Er wordt een septische put voorzien (inhoud 2.000 L), het vervuilde water (DWA) loopt naar de Rodeleeuwstraat toe.

Er wordt geen hemelwaterput voorzien. De platte daken van het hoofdgebouw en de nieuwe aanbouw worden beiden als groendaken aangelegd. Het resterende hemelwater stroomt naar een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 8,89 m²; inhoud: 1.743 L).

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 22/03/1968 werd een vergunning afgeleverd voor afkappen plakwerk en herbezetten voorgevel zonder wijzigen openingen. (1968 LE 3614)
- * Op 04/02/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een binnenmuur en het bewoonbaar maken van een bouwvallig huis. (1969 LE 3762)
- * Op 11/02/1975 werd een vergunning afgeleverd voor kleine verbouwingen tot maken van een badkamer. (1975 LE 4673)
- * Op 18/12/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1990/30075)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

- ? Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 7 juli 2025. Op 22 augustus 2025 is nog **géén advies ontvangen**. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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).

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.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'BELLEVUE' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 september 2004).

De locatie is volgens dit RUP gelegen in: zone voor wonen A, zone voor tuinen.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het RUP op volgende punten:

a/ Artikel 2.1.3 Bouwhoogte aanbouw

Het RUP stelt: De maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt op de perceelsgrens 3,5 m boven het trottoirpeil.

Het ontwerp voorziet: De aanbouw krijgt een dakrandhoogte van 3,68 m.

b/ Artikel 2.1.5 Dakvorm hoofdgebouw

Het RUP stelt: Voor hoofdgebouwen zijn enkel hellende en gebogen daken toegelaten. Bij bijgebouwen zijn alle types daken toegelaten

Het ontwerp voorziet: Het hoofdgebouw wordt opgetrokken en krijgt een plat dak.

*** Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** bepaalt dat er beperkt kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP, voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het RUP: a) bouwhoogte aanbouw en b) dakvorm hoofdgebouw, zijn met deze juridische afwijkmogelijkheid mogelijk, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- 1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het RUP. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.*
 - 2. De algemene strekking van het RUP blijft geëerbiedigd.*
 - 3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.*
- > De afwijkingen a) bouwhoogte en b) dakvorm beantwoorden hieraan en zijn bijgevolg juridische mogelijk.**

-> De toetsing van de afwijkingen met de goede ruimtelijke ordening kan teruggevonden worden onder het punt '9 Omgevingstoets'.

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 3.8 – Groendak

Gezien er geen hemelwaterput wordt geplaatst op het perceel, dienen er ter compensatie wel groendaken te worden aangelegd.

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 50 liter per m².

Ontwerp: Er worden groendaken op het hoofdgebouw en de aanbouw voorzien.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

Het nieuwe platte dak van het bijgebouw moet als een groendak worden aangelegd: dit is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 liter per m².

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning, hospitawoning

Een eengezinswoning moet minstens 1 slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11,0 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7,0 m².

Het ontwerp voorziet het behoud van 2 slaapkamers op de 1^e verdieping met beiden een netto/bruto-vloeroppervlakte van 8,6 m². Op de 2^e verdieping worden 2 nieuwe slaapkamers voorzien met een bruto/netto-vloeroppervlakte van 4,9 m² en 7,0 m².

Ontwerp is strijdig met de bepalingen:

a/ Geen van de 4 slaapkamers heeft een minimale netto-vloeroppervlakte van 11,0 m².

b/ De 'slaapkamer 3' op de 2^e verdieping voldoet niet aan de minimale netto-vloeroppervlakte van 7,0 m².

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

De 2^e verdieping dient anders te worden ingericht:

a/ Minimum 1 slaapkamer met een netto-vloeropp. van minstens 11,0 m² te voorzien;

b/ Indien op de 2^e verdieping een tweede slaapkamer gewenst is, dient deze minstens een netto-vloeropp. van 7,0 m² te hebben.

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 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 gemeenteweg.

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 in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel 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.

- ? **KORTE BESCHRIJVING DAKOPPERVLAKTEN, GROENDAKEN EN VERHARDINGEN**
Oppervlakte bestaande dak hoofdgebouw: 47,2m².

Oppervlakte nieuwe aanbouw: 26,4 m².

Oppervlakte nieuwe verharding: 11,0 m²

? **VERHARDING**

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

? **HEMELWATERPUT**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning verbouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden is 73,6m², hiervoor dient een hemelwaterput te worden voorzien met een minimale inhoud van 5.000 L.

-> De bouwheer vraagt een afwijking om geen hemelwaterput te voorzien.

Ter compensatie worden een voldoende groot groendak en een infiltratievoorziening voorzien.

Deze buitenruimte wordt wel gebruikt voor het plaatsen van een septische put, deze heeft immers voorrang op de plaatsing van een hemelwaterput in functie van de goede afwatering van het vervuilde water.

? **GROENDAK**

De eengezinswoning is kleiner dan 100 m².

Er wordt geen hemelwaterput voorzien. Ter compensatie worden de 2 platte daken (hoofdgebouw en aanbouw) als een groendak aangelegd.

-> De bouwheer voorziet in het aanleggen van 2 groene daken, dit volgens de bepalingen van het algemeen bouwreglement, namelijk met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter.

-> De vrijwillige aanleg van het groendak heeft een gunstig effect op de waterhuishouding en de natuurwaarden van het eigen perceel en de omgeving.

? **INFILTRATIEVOORZIENING**

Er ontbreekt een hemelwaterput op het perceel. Bijgevolg dient een voldoende grote infiltratievoorziening te worden aangelegd.

-> Gelet op de aanleg van de 2 groene daken (totale oppervlakte 73,6 m²) kan ter compensatie een wadi worden voorzien, berekend met een vermindering van de helft van de oppervlakte aan groendaken.

De geplande wadi in de tuin heeft volgende kenmerken: inhoud: 1.743 L; opp.8,9 m²).

Dit voldoet aan de minimale voorwaarden.

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

Er werd advies gevraagd aan de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West, maar er werd geen tijdig advies uitgebracht.

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://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Ligging en biologische waarderingskaart:

* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

* Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

* De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

* 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 juli 2025 tot en met 12 augustus 2025.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet uitbreidingen aan deze woning. De bestaande functie 'eengezinswoning', blijft hierbij behouden, wat uiteraard positief is. De verbouwwerken worden uitgevoerd in functie van de verbetering van de woonkwaliteit voor het inwonende gezin.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

***Hoofdgebouw:**

De nieuwe bouwhoogte van het hoofdgebouw verhoogt naar 3 bouwlagen met plat dak. Dit gebeurt met normale bouwhoogten per bouwlaag, waarbij de kroonlijsthoogte 9,12 m boven het trottoirpeil meet. De diepte van het hoofdgebouw meet even diep als de 2 aanpalende hoofdgebouwen en blijft behouden, op uitzondering van het aanbrengen van isolatie en gevelbekleding na.

-> Vanuit de 'Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent' is de basisschaal 3 bouwlagen toelaatbaar binnen de deelruimte Kernstad (waarbinnen dit perceel gelegen is) en het kadert ook de visie van kwaliteitsvol verdichten binnen de bestaande bebouwing.

Het voorzien van de 3 bouwlagen is ruimtelijk aanvaardbaar binnen de omliggende gesloten bebouwing, dit gelet op a/ het feit dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw identiek is aan deze van de 2 aanpalende hoofdgebouwen en b/ gezien er op het einde van deze korte gevelrij nog een pand met 3 bouwlagen en hellend dak staat.

De bouwhoogte van 3 bouwlagen kadert ook binnen de voorschriften van het RUP en is dus ook op dit vlak aanvaardbaar.

***Gelijkvloerse aanbouw:**

De nieuwe aanbouw bedraagt 14,73 m achter de rooilijn. Dit is een normale bouwdiepte die ruimte vrij houdt voor het inrichten van een buitenruimte met terras en een groene zone.

De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal 3,68 m (boven het trottoirpeil) meten. Dit is iets hoger dan de normaal toegelaten maximale bouwgrens van 3,50 m, een bouwhoogte die ook voorgeschreven wordt binnen het RUP.

-> De bouwdiepte en bouwhoogte kunnen ten aanzien van de betreffende perceelsdiepte beschouwd worden als normale en gebruikelijke bouwmaten voor een gelijkvloerse aanbouw. Gezien de afwijking op de hoogte boven de 3,50 m slechts 18 cm bedraagt, alsook de beperkte bouwdiepte waarover deze afwijking zich voordoet, kan de afwijking ruimtelijk aanvaard worden, ook ten aanzien van de voorschriften van het RUP.

*De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van de nieuwe aanbouwen worden aangepast. Ook ter hoogte van het terras worden beperkte ophogingen voorzien.

-> Deze extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen aanvaardbare normen. Er kan gesteld worden dat de aanpalende percelen niet te sterk ingebouwd worden. De burens zullen geen onaantvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren. De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

-> *De volume aanpassingen worden positief beoordeeld: Ze resulteren in een ruimtelijke*

verbetering op het eigen terrein en hebben geen onaanvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen. Verder doen de afwijkingen op de voorschriften van het RUP geen afbreuk aan de visie van dit plan.

Gevels

De voorgevel wordt voldoende geïsoleerd wat een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning.

In functie van de gevelisolatie voorziet het voorstel een uitsprong voor de rooilijn van deels 25cm (1^e verdieping) en deels 15 cm (2^e verdieping).

Een afwijking op deze voorschriften kan niet aanvaard worden. Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14 cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie en niet meer.

-> Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

Het voorgevel moet aangepast worden:

a) De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot maximaal 14 cm en dit over de volledige breedte en hoogte van de voorgevel.

b) 15 cm en 25 cm isoleren vanaf 3,0 m is niet toegestaan.

c) Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Binnen-indeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting. De open dagleefruimten op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel. De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Het plaatsen van een groot raam in de achtergevel van de aanbouw zorgt voor een sterk contact met de buitenruimte.

-> Het ontbreken van een grote slaapkamer van minstens 11,0 m² en het voorzien van een te kleine slaapkamer op de 2^e verdieping wordt ongunstig beoordeeld. Hierdoor is onvoldoende woonkwaliteit in de nachtverblijven aanwezig en het ontwerp is ook strijdig met het algemeen bouwreglement.

Om aan de betreffende kwaliteiten te kunnen voldoen, dient de binnenindeling van de 2^e verdieping te worden aangepast :

a/ Minimum 1 slaapkamer met een netto-vloeropp. van minstens 11,0 m² te voorzien;

b/ Indien op de 2^e verdieping ook een tweede slaapkamer gewenst is, dient deze minstens een netto-vloeropp. van 7,0 m² te hebben. (dit zal gaan ten koste van de oppervlakte van de hobbyruimte).

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_2025053500_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 eengezinswoning aan de heer Geert Dekleermaeker gelegen te Rodeleewstraat 10, 9050 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:

Inrichting van de 2^e verdieping

De 2^e verdieping dient anders te worden ingericht:

a/ Minimum 1 slaapkamer met een netto-vloeropp. van minstens 11,0 m² te voorzien;

b/ Indien op de 2^e verdieping een tweede slaapkamer gewenst is, dient deze minstens een netto-vloeropp. van 7,0 m² te hebben.

Isolatiepakket voor de rooilijn

a) De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm en dit over de volledige breedte en hoogte van de voorgevel.

b) 15 cm en 25 cm isoleren vanaf 3,0 m is niet toegestaan.

c) Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Groendak

De groene daken op het hoofdgebouw en de aanbouw moeten conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement worden uitgevoerd, namelijk met een minimale opslagcapaciteit van 50 L / m².

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).

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 60 cm. 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

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.

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. 50 cm 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 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm 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 3,0 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- ? De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm 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:

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).

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de

omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken. We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk. Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee. Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze link.

Voor de lozingsconstructie op de onbevaarbare waterloop van 1ste categorie moet de machtiging bekomen worden bij de VMM, Raymonde de Larochelaan 1, 9051 Sint-Denijs-Westrem, beheerwaterlopen.ovl@vmm.be.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_07612 - OMV_2025053500 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Rodeleewstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025053500

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 ééngezinswoning Rodeleeuw_G_B_VG.pdf	j6+OKEcJ3kX2VI8p/mcViw==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_D_N_Infiltratievoorziening.p df	+AxDin+FKvoFbZcDwdVz5A==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_G_B_AG.pdf	vlbyPEYvZTKSGQuwFgph4g==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_G_N_AG.pdf	ss/c21EOtxFn85nikwan8w==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_G_N_VG.pdf	Nvz6WVCURYR6IJpIPUCCTA==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_I_B.pdf	dvUwJone6R+H81iizEaD4A==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_I_N.pdf	KZcktOV8XyRUtQJfmp6n3g==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_L.pdf	X2rVeBLz7L1HMT6Jn0JRBw==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_B_-1.pdf	3WjlAuUy4DzqSP1m8M1Gwg==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_B_0.pdf	DVJk+ApHqRvCKn4u/jtmGQ==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_B_1.pdf	9xtBfEcAzJdB4TkE9plg5Q==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_B_2.pdf	7VdgDzZr0dE61CS2frt1ZA==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_B_Dak.pdf	HHPiZiRb+6V6wlhKT/CBzQ==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_N_-1.pdf	GluXiVXD08Gkt55xUpJRQg==

BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_N_0.pdf	YUdjnljmfDlycqy768XxTw==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_N_1.pdf	WNDNVGPP4bIO+6fkGFfC8Q==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_N_2.pdf	8ZBz14o4ome54TNGM7Ling==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_P_N_Dak.pdf	PEqd1hmF0pFpBMi6nUoGpQ==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_S_B_AA'.pdf	wMCB4jfQE0RgFEelkZC+lw==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_S_N_AA' gabarit links.pdf	nuqss9ES9BtgQxxl9bQng==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_S_N_AA' gabarit rechts.pdf	8IAPeDEfaIAizMwfK7tNYA==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_S_N_AA'.pdf	VbCTeYrILawnqByWP8bkNQ==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_T_B.pdf	FR7aBk88DlaBhP37yn5Oog==
BA_verbouwing ééngezinswoning Rodeleeuw_T_N.pdf	763OdZzMUciGsUU1+bux5Q==