



2026_CBS_01988 OMV_2025099030 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Rozebroekslag, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 maart 2026

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; Bram Van Braeckvelt, 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?

Sien Volders met als contactadres Rozebroekslag 34, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025099030) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen en herbouwen van een bijgebouw
- Adres: Rozebroekslag 30 en 34, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 455M, 455V, 455T, 455Y, 455W, 455X, 456_, 457C, 457D, 458B en 459A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Rozebroekslag in Sint-Amandsberg. Dit is een zijstraat van de Victor Braeckmanlaan. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing enerzijds en het Rozebroekenpark met het sportcomplex anderzijds. Het perceel is gelegen nabij de Victor Braeckmanlaan, deze weg wordt gekenmerkt door een mix van verschillende functies.

Op de percelen van de aanvraag bevindt zich een meergezinswoning en 3 bijgebouwen.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Dorpswoningen' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 136316). De aanvraag heeft geen impact op het volume aan de straat, de 'dorpswoningen'.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het slopen en herbouwen van een bijgebouw. Het gaat om het bijgebouw in de achtertuinzone. Het bestaande bijgebouw meet 14,9m op 5,20m (77m²). Een gelijkaardig bijgebouw wordt opnieuw gebouwd. Het nieuwe bijgebouw meet 4,20m op 14,25m. Dit wordt op een licht gewijzigde plaats voorzien. Het nieuwe gebouw wordt ongeveer 1m naar achteren geplaatst (zuidelijker) omwille van de aanwezige bomen rondom het gebouw.

Het nieuwe bijgebouw bestaat uit 1 bouwlaag, afgewerkt met een lessenaarsdak. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,70m boven het maaiveld. De nokhoogte is 4,24m boven het maaiveld. Het lessenaarsdak wordt voorzien van een groendak. Het bijgebouw wordt ingericht als een polyvalente ruimte met atelier, berging en natte cel. Langs de zuidzijde wordt de gevel van het bijgebouw verder doorgetrokken als een muur met een lengte van 4,59m. Het nieuwe bijgebouw wordt afgewerkt met houten gevelbekleding, groen gebeitst.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- * Op 22/07/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bijgebouw en het herplaatsen van een bijgebouw op een andere plaats. (OMV_2021043070)
- * Op 07/02/2023 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het isoleren van de voor- en zijgevel. (OMV_2023015715)
- * Op 27/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het isoleren en renoveren van de gevel. (OMV_2023017741)
- * Op 23/01/2025 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie en interne verbouwing van een eengezinswoning. (OMV_2024069629)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 16/08/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een eengezinswoning. (1977 SA 097 KW R-28-77)

- * Op 09/03/1995 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een reclamebord op palen. (1994/60135)
- * Op 19/11/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de sanering van de rozebroekbeekcollector deel b. (2009/60045)
- * Op 06/12/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 3 woningen tot 2 woningen. (2012/60177)
- * Op 23/10/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van 40 canadese populieren. (2014/60166)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen bezwaar advies van **Aquafin** afgeleverd op 9 januari 2026 onder ref. GRBH 252247:
Aquafin heeft geen bezwaar tegen de voorziene werken.

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 15 december 2025 onder ref. AV/411/2025/01982:
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie bijlage op het omgevingsloket)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

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 bijzonder plan van aanleg WESTVELD, goedgekeurd op 13 april 1988, en is bestemd als zone voor parkgebied.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften, de werken kaderen niet binnen een parkfunctie. Het te herbouwen bijgebouw wordt als een zonevreemde constructie beschouwd.

- Het bijgebouw kan als vergund geacht worden beschouwd (art. 4.4.10 van de VCRO).
- Het bijgebouw kan als niet-verkrot beschouwd worden (art. 4.4.10 van de VCRO)

Artikel 4.4.18. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een zonevreemd gebouw (niet zijnde woningbouw) herbouwd worden.

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

a) de constructie is getroffen door een rooilijn, b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone, c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

De herbouw op een gewijzigde plaats wordt gemotiveerd vanuit een goede ruimtelijke ordening en een betere plaatselijke aanleg. In de bestaande toestand groeien de bomen erg dicht tegen het bijgebouw. De nieuwe ligging, ongeveer één meter meer zuidelijk, moet meer ruimte geven aan die bomen. Het behoud van de bomen en een toekomst aan de bomen geven staat voorop.

Conclusie

De motivering voor de gewijzigde inplanting kan worden gevolgd waardoor er toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.18 van de VCRO.

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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Art. 3.4 §2 lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater. Dit schrijft voor dat het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel – moet uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.

Toetsing: **afwijking gevraagd maar niet toegelaten.** In voorliggende aanvraag wordt een IBA geplaatst in plaats van een rioleringsbuis (DWA). Deze afwijking wordt gevraagd omdat de afstand naar de woning 56,0m bedraagt, langsheen een boomrijk gebied met veel wortels. Tijdens de advisering werd ook navraag gedaan bij Farys. Er werd destijds een afkoppelingsstudie gemaakt: woningen zijn gescheiden en aangesloten op de openbare riolering dus ook de woning bijgebouwen dienen hierop aan te sluiten.

Het voorzien van een IBA druist in tegen de aansluitplicht ingegeven door het zoneringsplan (oranje of centraal gebied in dit geval) er zijn geen redenen om een afwijking hierop toe te staan. Het bijgebouw wordt ten opzichte van de bestaande toestand 'verzwaard' met de functie dat tot gevolg heeft om 'riolering' te voorzien. Het voorzien van een IBA heeft gevolgen voor het milieu en kan hier niet gebruikt worden als alternatief om de bomenwortels te sparen. Het effluent van een IBA heeft een negatieve impact op het oppervlaktewater. Deze methode wordt enkel als laatste optie gebruikt in buitengebied waar er geen riolering aanwezig is. Bovendien worden ook nutsleidingen naar het bijgebouw getrokken. Het plan is in die zin aan te passen. De afwatering van het RWA met groendak en wadi is wel ok. Enkel het DWA moet aangepast worden. Dit moet aangesloten worden op het rioleringsstelsel van de woning, met voldoende aandacht voor de bomen en hun wortels. Anders dan het bijkomend aanleggen van een DWA zijn alternatieven zoals het voorzien van een composttoilet of andere technische toepassingen. Rekening houdende met de aanwezigheid van een gescheiden stelsel op het openbaar domein, met de afstand tot de openbare weg, met de 'verandering en verzwaring' van het bijgebouw kan er geen afwijking toegestaan worden om een IBA te voorzien. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van een onbekende waterbeheerder.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het is momenteel deels 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.

In de voorliggende aanvraag wordt een groendak aangelegd op het bijgebouw. De afwatering hiervan wordt afgeleid naar een wadi. Hierdoor is voldaan aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 december 2025 tot en met 16 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de herbouw van een zonevreemd bijgebouw in een privaat park. Men wenst voor de herbouw gebruik te maken van 4.4.18 van de VCRO, zie ook hoger. De herbouw op een gewijzigde plaats wordt gemotiveerd vanuit een goede ruimtelijke ordening en een betere plaatselijke aanleg. Door de huidige inplanting staan de bomen te dicht bij het bijgebouw. De positie van de heropbouw is licht gewijzigd ten opzichte van de huidige positie van het af te breken gebouwtje, omdat zodoende de bomen aan de noordzijde gesitueerd wat meer groeiruimte krijgen. Het verschuiven naar de zuidzijde met zo'n meter zal geen dusdanige invloed hebben op de bomen aan de zuidzijde, dat ze in het gedrang zouden komen (er ligt nog een pad tussen). De motivatie voor de gewijzigde inplanting kan worden gevolgd waardoor er toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.18 van de VCRO. De oppervlakte van het nieuwe bijgebouw is ca. 18m² kleiner. Het volume van het nieuwe bijgebouw blijft hetzelfde als het te slopen bijgebouw. Het bijgebouw wordt afgewerkt met ecologische materialen.

Gezien de werken worden uitgevoerd in een boszone, waar bomen zeer dicht staan bij het af te breken gebouw, is een boomdeskundige noodzakelijk om de werf op te volgen. Meer specifiek het op snoeien van bomen, wegschieten betonplaat, uitgraven fundering met mogelijks doorzagen van wortels gebeurt onder begeleiding van deze boomdeskundige. De door de boomdeskundige nodig geachte boombeschermingsmaatregelen om boomschade te vermijden (stambescherming, voorzien van rijplaten waar nodig) worden uitgevoerd. De wadi wordt ingetekend onder de kruin van te behouden oudere appelbomen. De positie van de wadi dient verplaatst te worden tot voorbij de kruin (tenzij kan aangetoond worden dat de wortelschade verwaarloosbaar zal zijn en in afweging van ander opgaand groen). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Zoals hierboven besproken (zie 4.3 Verordeningen) kan de afwijking niet verleend worden voor het plaatsen van een IBA. Indien er in de zoektocht toch wordt gekeken naar het aansluiten van het DWA op het rioleringsstelsel van de woning, is wel een bijkomende bomeneffectenanalyse nodig om dit te beoordelen en maatregelen te bepalen. Het is wenselijk hiervoor contact op te nemen met de groendienst.

Het volume en de inplanting van het herbouwde bijgebouw is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

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_2025099030 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van een bijgebouw aan Sien Volders gelegen te Rozebroekslag 30 en 34, 9040 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:

Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het **advies van Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 15 december 2025, met kenmerk AV/411/2025/01982) moeten strikt nageleefd worden.

Groen

- Een boomdeskundige moet de werf opvolgen, meer specifiek het opsnoeien van bomen, wegschieten betonplaat, uitgraven fundering met mogelijks doorzagen van wortels gebeurt onder begeleiding van deze boomdeskundige.

- de door de boomdeskundige nodig geachte boombeschermingsmaatregelen om boomschade te vermijden (stambescherming, voorzien van rijplaten waar nodig) worden uitgevoerd.

-Voor de aansluiting van het DWA moet een bijkomende bomeneffectenanalyse gebeuren en de groendienst betrokken worden.

- de wadi dient verplaatst te worden tot voorbij de kruin van de aanwezige oude fruitbomen (tenzij kan aangetoond worden dat de wortelschade verwaarloosbaar zal zijn en in afweging van ander opgaand groen).

Riolering:

Er mag geen IBA aangelegd worden.

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").

De aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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).

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 bouwtechnische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_01988 - OMV_2025099030 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Rozebroekslag, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025099030

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_25504_G_N_01.pdf	zn78OzLC2iKn+EJ1UI2/xQ==
BA_25504_G_N_02.pdf	Jp+sAqGp1L9CwAFpHLqE8A==
BA_25504_G_N_03.pdf	fHyV+WIVTWDkEtO/z8442g==
BA_25504_G_N_04.pdf	wkUnqJlnC6zVYrLbHLwqww==
BA_25504_I_B_01_V2.pdf	pMPCNeQEhFOfYNKptheo0Uw==
BA_25504_I_N_01_V2.pdf	yYEnUs/U5w6JK/qAZ6AFqg==
BA_25504_L_01.pdf	v0beUnJ7S2pXmzl1odbuNg==
BA_25504_P_N_00.pdf	L7hElw5YCvrUg3mIHIPyGw==
BA_25504_P_N_99.pdf	gtQ/ZunuQbAl3jpVWXZ7qg==
BA_25504_S_N_AA.pdf	OXyOUFysfH/O3mbV4qIDiA==
BA_25504_S_N_wadi_V2.pdf	p3BK9r7VrF7C+vODzJOTKg==
BA_25504_T_B_TT.pdf	Tc97NeXtj6Qli4y5vcmcNg==
BA_25504_T_N_TT.pdf	TDCLAJ57xLNDWwoHcycSCQ==