



2026_CBS_07668 OMV_2026082741 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een aanbouw, het bouwen van een nieuwe uitbreiding met pergola en het regulariseren van een tuinberging - zonder openbaar onderzoek - Rozebroekslag, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Özkan Kaçmaz met als contactadres Land van Waaslaan 6, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026082741) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een aanbouw, het bouwen van een nieuwe uitbreiding met pergola en het regulariseren van een tuinberging
- Adres: Rozebroekslag 39, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 506N, 507S en 507M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 juli 2026.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Rozebroekslag in de wijk Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in halfopen en open verband. Het perceel in kwestie is ca. 597m², heeft een totale diepte van 31,0m bij een breedte van 22,1m. Het pand betreft een vrijstaande eengezinswoning (2 bouwlagen en een hellend dak).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van een aanbouw, het bouwen van een nieuwe aanbouw en een pergola als overkapping van het terras en het regulariseren van een tuinberging en aangelegde verharding (terras en pad naar de tuinberging).

Hoofdgebouw

Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,3m (gemeten vanaf de voorgevellijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +6,0m en +6,0m aan de achtergevel met een nokhoogte van +10,6m (gemeten vanaf het maaiveldpeil in de voortuin). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien.

Aanbouwen

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is centraal aan de achtergevel voorzien tot op een bouwdiepte van 11,75m (gemeten vanaf de voorgevellijn) en heeft een totale hoogte van +3,5m (gemeten vanaf het maaiveldpeil in de tuinzone). Het bestaande aanbouwvolume wordt integraal gesloopt.

Er wordt op dezelfde plaats een nieuwe aanbouw voorzien tot op een diepte van 13,3m (gemeten vanaf de voorgevellijn) en met een totale hoogte van +3,25m (gemeten vanaf het maaiveldpeil in de tuinzone). De nieuwe gelijkvloerse aanbouw fungeert als veranda en wordt uitgevoerd in een zwarte aluminiumconstructie. Bijkomend wordt er een pergola onder een hellend glazen dak voorzien boven het terras, hetgeen de gelijkvloerse bouwdiepte doet toenemen van 10,3m naar 14,3m. Deze pergola heeft een totale hoogte van +3,75m (gemeten vanaf het maaiveldpeil in de tuinzone).

De dakoppervlakte van de nieuwe aanbouw en van de pergola, als overkapping van het terras, samen bedraagt ca. 38m².

Er gebeuren geen wijzigingen aan de scheidingsmuren.

Bijgebouw

Met voorliggende aanvraag wenst de aanvrager tevens de tuinberging in de achtertuin te regulariseren. Zonder voorafgaandelijke vergunning werd een tuinberging met een oppervlakte van (14,0m²) achteraan de linkerhoek van het perceel geplaatst. Het volume bevindt zich op minstens 50cm van de linker perceelsgrens en op minstens 70cm van de achterste

perceelsgrens. De tuinberging heeft een houten gevelbekleding en het dak is bedekt met roofingleien.

Er is een pad aangelegd tussen het terras bij de woning en de tuinberging. Het pad bestaat uit stapstenen (2,16m²) met daarrond grind (3,64m²).

Verharding

Er wordt opgemerkt dat de verharding die is ingetekend op de aangeleverde plannen van de bestaande toestand niet overeenkomt met de laatst vergunde toestand (zie 2017/02156 Dig). In de vergunde toestand heeft de terraszone in de achtertuin een oppervlakte van 32,4m² en in de bestaande toestand een oppervlakte van 44m².

Met voorliggende aanvraag wordt gevraagd de in de bestaande toestand aanwezige verharding mee te regulariseren. Rechts van de gelijkvloerse aanbouw is er een terras aanwezig in tegels met een oppervlakte van 18,9m². Links van de aanbouw bevindt zich een terras in tegels met een oppervlakte van 25,1m², waarvan de aanvrager 19,6m² wenst te overdekken met de pergola.

Noot van de omgevingsambtenaar:

Er wordt opgemerkt dat in de vergunde toestand het pad in de voortuin richting de voordeur beperkt is tot een breedte van 1,5m. In de bestaande toestand is een pad aanwezig met een breedte van 2,5m, waarvan 1,50m in klinkers en langs weersijden een strook van 50cm in grind.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 29/08/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen. (OMV_2019082878).
- Op 28/11/2024 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een erker en het bouwen van een nieuwe uitbreiding op dezelfde plaats en het maken van een pergola. (OMV_2024116140)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een reclame. (1969 SA 133).
- Op 23/12/2015 werd een weigering afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen op de bestaande grondberm van een beveiligde materiaalcontainer. (2015/02206).
- Op 22/02/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning en het slopen en bouwen van een hoogspanningscabine. (2017/02156 Dig).

Verkavelingsvergunningen

- Op 04/12/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gekoppelde woningbouw. (2014 SA 285/00).
- Op 17/08/2017 werd een aanneming verzaking afgeleverd voor het verzaken van lot 1 en lot 2. (2017 SA 285/01/V).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN - ANTWERPSESTEENWEG' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor wonen.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op volgend punt:

Artikel 3.2 beperken van verhardingen

Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Voorliggende aanvraag voorziet onder meer in de regularisatie van de aangebrachte verharding in de tuinzone. In de bestaande toestand werd in de tuinzone het terras aangelegd met een breedte van 4,0m over meer dan de volledige breedte van de woning, terwijl slechts een oppervlakte van 32,4m² werd vergund. Verder werd zonder voorafgaande vergunning een tuinberging geplaatst in de achtertuin, samen met een pad tussen het terras en de tuinberging.

Deze aanvraag voorziet in dezelfde oppervlakte aan bodemverzegeling als in de bestaande toestand. Aangezien de aanbouw ruimer zal worden voorzien op de plaats waar op vandaag het terras ruimer werd aangelegd dan vergund, bedraagt de voorgestelde oppervlakte aan terras nog steeds 44m². Het pad naar de tuinberging met een oppervlakte van 5,8m² blijft behouden. Hoewel de aanvraag voorziet in quasi eenzelfde totale oppervlakte aan bodemverzegeling als in de bestaande toestand, neemt de oppervlakte aan verharding in de tuinzone toe met 11,1 m² ten opzichte van de vergunde toestand.

Deze toename aan verharding kan niet beschouwd worden als een maatregel die bijdraagt aan het beperken van verhardingen in de tuinzone. De totale oppervlakte aan verharding in de achtertuin bedraagt bijna 50m², hetgeen aanzienlijk hoog is en meer bedraagt dan hetgeen noodzakelijk is voor het gebruik van de buitenruimte. De aanvraag is bijgevolg **niet in**

overeenstemming met de doelstelling van artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement om verhardingen tot een minimum te beperken en maximaal ruimte te laten voor onverharde en groene inrichting. Het terras rechts van de gelijkvloerse aanbouw, met een oppervlakte van 18,9m² wordt **uitgesloten van vergunning** (zie verder bij 9 Omgevingstoets).

Noot van de omgevingsambtenaar: Er wordt vastgesteld dat het pad richting de voordeur niet volgens vergunningsaanvraag (2017/02156 Dig) is uitgevoerd. Het pad werd onrechtmatig met een breedte van 2,5m voorzien, terwijl het slechts met een breedte van 1,5m vergund werd. Dit pad moet teruggebracht worden tot de vergunde dimensionering.

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 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.

Korte beschrijving van de nieuwe dakoppervlakten en verhardingen

Nieuwe dakoppervlakten:

- 15,91m² van de tuinberging;
- 19,64m² van de pergola;
- 18,33m² van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw.

Totale verharding in de achtertuin:

- 44m² aan terraszone, waarvan 19,6m² overdekt;
- 5,8m² als pad richting het tuinhuis.

Nieuwe dakoppervlakten:

Het hemelwater dat op de nieuwe dakoppervlakten valt infiltreert op eigen terrein in een onverharde zone. Ze worden niet aangesloten op de aanwezige hemelwaterput of infiltratievoorziening.

Verharding

De verharding in de achtertuin watert af in een nabijgelegen onverharde groene zone. Het **gedeelte van het terras dat tot tegen de rechter perceelsgrens** wordt aangelegd, kan niet enkel afwateren op het eigen terrein maar ook op het perceel van de rechter aanpalende. Het hemelwater wordt hierdoor potentieel afgewenteld op het aanpalende perceel en kan hinder doen ontstaan voor de buur (wateroverlast, afspoeling, verzadiging van de bodem). Dit gedeelte van het terras kan in principe **niet beschouwd worden als een verharding die natuurlijk afwatert naar een voldoende grote groenzone op eigen perceel.**

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 **de watertoets niet doorstaat.***

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een aanbouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop nagaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat enerzijds een vraag tot regularisatie van verhardingen en een tuinberging in de tuinzone en anderzijds het plaatsen van een nieuwe gelijkvloerse aanbouw en een overdekte constructie boven een deel van het terras. Hoewel de totale oppervlakte aan bodemverzegeling in vergelijking met de bestaande feitelijke toestand nagenoeg ongewijzigd blijft, leidt de aanvraag ten opzichte van de vergunde toestand tot een behoorlijke toename van verharding en bebouwde volumes. In de nieuwe toestand beslaat de verharde en bebouwde oppervlakte 332,6m². In verhouding tot de oppervlakte van het volledige perceel bedraagt het totale verhardings- en bebouwingspercentage 55,7%.

De voorgestelde bijkomende constructies zorgen samen voor een aanzienlijke uitbreiding van de bebouwde en ingenomen ruimte op het perceel. De volumes op zich zijn qua schaal en inplanting ruimtelijk aanvaardbaar en de impact ervan op de omgeving is beperkt. Echter, door de uitbreiding van de verhardingen tot ca. 50m² neemt het aandeel onverharde en groene ruimte op het perceel aanzienlijk af. Hierdoor wordt de natuurlijke infiltratie- en bufferingscapaciteit van het hemelwater beperkt.

De voorgestelde verhardingen (terras en pad samen) leiden tot een **te hoge verhardingsgraad** en zijn strijdig met artikel 3.2 'Beperken van verhardingen' van het ABR (zie 4.3). Om de verharde oppervlakte te beperken wordt het terras tegen de rechter perceelsgrens **uitgesloten van vergunning**. Deze zone draagt niet bij tot de bundeling van de bebouwde en verharde ruimte en is niet in overeenstemming met de watertoets (zie 5) aangezien het hemelwater dat valt op dit terrasdeel tegen de rechter perceelsgrens kan afwateren naar het perceel van de rechter aanpalende, terwijl dit volledig op eigen terrein moet infiltreren.

CONCLUSIE

Ongunstig voor het terrasgedeelte nabij de rechter perceelsgrens omwille van strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement (Artikel 3.2 Beperken van verhardingen), de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Hemelwater en de goede ruimtelijke ordening.

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_2026082741_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van een aanbouw, het bouwen van een nieuwe uitbreiding met pergola en het regulariseren van een tuinberging aan Özkan Kaçmaz gelegen te Rozebroekslag 39, 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:

Uitgesloten van vergunning:

Het terrasgedeelte tussen de gelijkvloerse aanbouw en de rechter perceelsgrens, met een oppervlakte van 18,9m², wordt uitgesloten van vergunning.

Openbaar domein:

De openbare groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien worden van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

De verharding in de groene berm is niet toegestaan en deze zal verwijderd worden (zie opmerkingen).

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

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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, Stadskantoor 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf de verharding in de groene berm te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de verharding in de groene berm verwijderd worden en zal de volledige berm terug vergroend worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 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 vervolgvloeg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Mededeling

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

2026_CBS_07668 - OMV_2026082741 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een aanbouw, het bouwen van een nieuwe uitbreiding met pergola en het regulariseren van een tuinberging - zonder openbaar onderzoek - Rozebroekslag, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026082741

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_uitbreiding met pergola_S_N_2_snedes BB'.pdf	QGAcJAMDpQQoqvi0LmJ0NQ==
BA_uitbreiding met pergola_S_N_1_snedes AA'.pdf	jsJ6gu4tGPxBXiG3qH/mQw==
BA_uitbreiding met pergola_P_N_2_gelijkvloers.pdf	ukA/EPke7ttFTqFAKXCD6A==
BA_uitbreiding met pergola_P_N_1_fundering en riolering.pdf	x0O05GyPiYwCVnK6p9ug5Q==
BA_uitbreiding met pergola_G_N_4_zijgevel links.pdf	sK33NbGhCALT1Je8SBmalw==
BA_uitbreiding met pergola_G_N_3_achtergevel.pdf	lgf/EljmLORPGEiXfeQ9pw==
BA_uitbreiding met pergola_G_N_2_zijgevel rechts.pdf	VXV6GUGKfQMY/UedH3476w==
BA_uitbreiding met pergola_G_N_1_voorgevel.pdf	3VodQfCQGs4cbbW7X2LCXA==
BA_tuinberging_S_N_1_snedes CC.pdf	3GVW426tmvJslqg5zb1aLg==
BA_tuinberging_S_B_1_snedes CC.pdf	6PZgZIMe00RBCp6pLjBj7Q==
BA_tuinberging_P_N_2_grondplan.pdf	FECfwy7trFcbKaajVsm41g==
BA_tuinberging_P_N_1_fundering en riolering.pdf	LPLgauVocYjT7ktwlwCKzw==
BA_tuinberging_P_B_2_grondplan.pdf	bNkGyRRiMpYM1Q8vtF5RpQ==
BA_tuinberging_P_B_1_fundering en riolering.pdf	9fvRyQoYft5dN5IK00Af2w==

BA_tuinberging_G_N_4_zijgevel links.pdf	BrQz9CtNCrOrKdR54s8QOg==
BA_tuinberging_G_N_3_achtergevel.pdf	nd1PFevKTGLjfgshZp1OMA==
BA_tuinberging_G_N_2_zijgevel rechts.pdf	IMFR+GNiCBWRoOUaT5jUhw==
BA_tuinberging_G_N_1_voorgevel.pdf	9/TKXmmn/fyU81ZWGtUIPA==
BA_tuinberging_G_B_4_zijgevel links.pdf	VxFFUH+6Hs8qs4K3v2rRIg==
BA_tuinberging_G_B_3_achtergevel.pdf	sef5HuzsJMilMg247A0TTw==
BA_tuinberging_G_B_2_zijgevel rechts.pdf	zTIHkCZE3jZDWzdE+8TYhg==
BA_tuinberging_G_B_1_voorgevel.pdf	x3j87DWPXp0uxXyeAdCDzg==
BA_Rozebroekslag 39_T_N_1_terreinprofiel TT'.pdf	06TQeuLwiVrqrzKGlgWSA==
BA_Rozebroekslag 39_T_B_1_terreinprofiel TT'.pdf	dGyVK3sTpSVkXfrd+ieDpg==
BA_Rozebroekslag 39_L_N_1_legende.pdf	WGZARcc9K0msOM2A9IC29A==
BA_Rozebroekslag 39_L_B_1_legende.pdf	emEqtHra2F9NZB6aChOszQ==
BA_Rozebroekslag 39_I_V_1_inplantingsplan.pdf	TiDvcF+1f/w5NeXkKqqW9A==
BA_Rozebroekslag 39_I_N_1_inplantingsplan.pdf	GuOs6HAK7eoSp/KAfJyFRQ==
BA_Rozebroekslag 39_I_B_1_inplantingsplan.pdf	6UYPIgAi1YulvjKtyRMbw==
BA_Rozebroekslag 39_BP_V_1_bouwplan.pdf	OFonqc6HvxboUVFFa0CLOA==
BA_aanbouw_S_B_2_snedes BB'.pdf	BILRfouMFnZgy1pH+rw6wg==
BA_aanbouw_S_B_1_snedes AA'.pdf	cpFXhpULMZ4pQ5B/xGPmsw==

BA_aanbouw_P_B_2_gelijkvloers.pdf	Tf0xoFPeITH3Zk35Ls5Bxw==
BA_aanbouw_P_B_1_fundering en riolering.pdf	pdeXI/o7woU+usWnleS/xg==
BA_aanbouw_G_B_4_zijgevel links.pdf	OxWuwVDSpt9T0Ve8dXd+rQ==
BA_aanbouw_G_B_3_achtergevel.pdf	SenWHz65xalccUGdzh1prg==
BA_aanbouw_G_B_2_zijgevel rechts.pdf	vOxCwILSMZTlRTw52AznPg==
BA_aanbouw_G_B_1_voorgevel.pdf	nQPWp7RoTbzKSnLkCAa4VA==