



2024_CBS_05928 OMV_2024037011 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de sloop van een erker en het maken van een balkon bij een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hofstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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?

Icon Real Estate BVBA met als contactadres Kortedagsteeg 47, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024037011) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de sloop van een erker en het maken van een balkon bij een meergezinswoning
- Adres: Hofstraat 357, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2718W24

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Hofstraat in de wijk Binnenstad- deel Muinkpark. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning (3 bouwlagen en een dak).

Het perceel is ca. 19m20 diep en ca. 9m30 breed.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als één van een rij '*Burgerhuizen*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict id: 61219) en wordt als volgt omschreven: *Rijhuizen van voornamelijk twee traveeën en drie bouwlagen uit het begin van de 20^{ste} eeuw.*

Het **hoofdgebouw** is perceelsbreed en heeft een diepte van ca. 9m67.

De kroonlijsthoogte is 11m17, de nokhoogte 12m58.

Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich een ensemble van **aanbouwen**:

Op het gelijkvloers een getrapte ingeplande aanbouw van 1 bouwlaag met plat dak.

thv de linker zijperceelsgrens en in het verlengde van de woonruimte heeft de aanbouw een diepte van 1m60 over een breedte ca. 3m.

Centraal op het perceel is de aanbouw ca. 4m73 diep en heeft een breedte van 2m57.

Rechts op het perceel is de aanbouw perceelsdiep (ca. 9m37) met een breedte van ca. 3m55.

Op de eerste verdieping bevindt zich links op het perceel een aanbouw met plat dak.

(4m04 x 2m52). Ze kraagt zo'n 0m92 uit voorbij de onderliggende aanbouw.

De totale **bouwdiepte**

- op het gelijkvloers: links 11m45, midden 14m57, rechts 19m27;
- op de eerste verdieping: links 12m33; rechts 9m71;
- op de tweede verdieping: 10m21.

De **samenstelling** van de meergezinswoning:

Op het gelijkvloers een appartement met 2 slaapkamers;

Op de eerste verdieping een appartement met 2 slaapkamers;

Op de tweede verdieping een appartement met 2 slaapkamers.

Het gebouw is gedeeltelijk onderkelderd. Deze ruimte wordt gebruikt voor opslag.

De derde verdieping (H max: 1m82) is niet beloopbaar en enkel bereikbaar via een trapluik. Er is

geen woonentiteit op deze bouwlaag. Deze ruimte is opgebouwd in 2 zones met een

verschillende vloerpas

De **materialisatie** van het bestaande pand:

De voorgevel is opgebouwd als een lijstgevel met parement van geglazuurde baksteen, met een arduinen plint.

De achtergevel is afgewerkt met een rode baksteen.

De ramen in de voorgevel zijn in hout, de erker in PVC, kleur wit.
De ramen in de achtergevel zijn ook in hout, kleur wit.

Met de Omgivingsvergunning OMV_2022008278 werden volgende morfologische wijzigingen aan deze meergezinswoning voorwaardelijk gegund:

1/ Het dak wordt vervangen door een vierde bouwlaag met hellend dak en een inpandig dakterras aan de straatzijde.

De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 13m63 en ca. 2m50 boven de voormalige kroonlijst (= hoogte nieuwe bouwlaag).

De voorgevel van deze 4^{de} bouwlaag ligt ca. 28 cm teruggetrokken van de rest van het voorgevelvlak.

De nokhoogte wordt verhoogd van 12m58 naar 15m29. Hiervoor moeten de scheidingsmuren opgehoogd worden (links : max. 4m10 ; rechts : max. 4m10).

De nieuwe kroonlijst sluit thv van de linker zijperceelsgrens aan op de hoogte van de getrapte kroonlijst van de linker aanpalende.

De nieuwe nokhoogte is dezelfde als rechter aanpalende.

Thv de teruggetrokken gevel en de rechter zijperceelsgrens bevindt zich het inpandig dakterras (17,41m²).

De dakhelling van het nieuwe profiel volgt geen van beide aanpalenden.

2/ Op de eerste en tweede verdieping worden platte daken van de bestaande aanbouwen deels ingericht als **private buitenruimte voor de woonentiteiten:**

Op de eerste verdieping wordt een toegankelijk terras ingericht op een afstand van 2m14 van de rechter zijperceelsgrens. Het terras heeft een breedte van 2m92 en een diepte van 2m52;

Op de tweede verdieping wordt een toegankelijk terras ingericht op een afstand van 2m18 van de linker zijperceelsgrens. Het terras heeft een breedte van 1m73 en een diepte van 2m31.

3/ De kroonlijsthoogte van het plat dak van de aanbouw wordt beperkt verhoogd tot +2.95m ifv het plaatsen van dakisolatie.

T.h.v. de perceelsgrens blijft de kroonlijsthoogte behouden op +2.88m, er wordt gewerkt met een terugliggende dakrand.

4/ Voor het overige worden het hoofdvolume en de aanbouwen intern heringericht:

-**De kelder** wordt opgedeeld in een gemeenschappelijk tellerlokaal en 3 private bergingen. -Op **het gelijkvloers** wordt een slaapkamer omgevormd tot gemeenschappelijke fietsenberging (11,50m²). De bestaande garage blijft behouden. De woonentiteit wordt ingericht met 2 slaapkamers (7,02m² en 11,47m²), een woonkamer met open keuken (42,16m²), een berging, een badkamer en een apart toilet. Het volledige dak van de achterbouw wordt afgewerkt met een groendak.

-Op de **eerste verdieping** wordt de linkse travee opengewerkt van voor tot achtergevel. De woonentiteit wordt ingericht met een leefruimte met open keuken en bibliotheekhoek (45,40m²), 2 slaapkamers (7,93m² en 11,60m²), berging, badkamer en apart toilet. Zowel de keuken als de slaapkamer aan de achterzijde hebben toegang tot het nieuwe terras.

-Op de **tweede verdieping** en **de derde verdieping** bevindt zich een duplex-appartement met 3 slaapkamers. Op de 2de verdieping bevinden zich de woonvertrekken. Aan de voorzijde over de

volledige gevelbreedte worden de leef- en eetruimte voorzien (37,30m²). Aan de achterzijde komt aan linkerzijde een open keuken (19,60m²), met toegang tot een dakterras en aan de rechterzijde een bureau / 4de slaapkamer (8,74m²).

Op de 3de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers (bij H>2m20: 9,18m², 8,30m² en 21,05m²), 2 badkamers een ruim dakterras met zicht op het park (17,41m²). De nieuwe bouwlaag is bereikbaar via een nieuwe private trap.

5/Materialisatie van de nieuwe toestand:

De bestaande voorgevel blijft ongewijzigd.

Het buitenschrijnwerk van de voorgevel zal bestaan uit houten schrijnwerk met klassieke profilering waarbij het uitzicht van buitenaf bewaard wordt. Kleur wit.

Het buitenschrijnwerk van de achtergevel zal bij de bestaande raamopeningen bestaan uit houten schrijnwerk, kleur donkergrijs.

De nieuwe uitbreiding wordt uitgevoerd in aluminium schrijnwerk, kleur zwart en het dak wordt bekleed in anthra-zink.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In voorliggende aanvraag worden volgende wijzigingen aan de voorwaardelijke vergunning OMV_2022008278 aangevraagd:

1/ Wijzigingen aan de materialisatie van het dak en de vergunde dakuitbreiding:

De dakuitbreiding wordt uitgevoerd in houten schrijnwerk, kleur zwart ipv aluminium. De dakbedekking in zwarte dakpannen ipv anthra-zink.

2/De afbraak van de niet- originele erker van de 2de verdieping om zo een buitenruimte te creëren met een balustrade vervaardigd uit metalen smeedwerk.

De borstwering zal een hoogte krijgen van 110cm. Deze is opgebouwd uit stalen spijltjes die met een wisselende ritmiek om de 11cm voorkomen, zodat de figuratieve tekening van de borstwering aansluit bij de rijkelijk gedetailleerde gevel van het pand zelf en de aanpalenden. Het nieuwe terras bestaat uit arduinen tegels ingelegd op een staalframe vervaardigd uit T-profielen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 14/04/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning (OMV_2022008278).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 16/03/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een terras tot annexe achteraan op de eerste verdieping. (KW H-5-70)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 april 2024 onder ref. 067461-003/PV/2024:

Besluit: GUNSTIG

2/Geen tijdig advies van **het Agentschap Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 16 april 2024. Op 16 mei 2024 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 met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en Zone BB voor woningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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 niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen nieuwe verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak. De bijzondere voorwaarden uit de voorwaardelijke vergunning OMV_2022008278 blijven van toepassing.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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 watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het pand met adres Hofstraat 357, 9000 Gent is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De opname in CHE-gebied is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand. site. De erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosterings, houten dakconstructie, keldergewelven. Ook de trappartijen behoren hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarin de gebouwen zijn opgericht.
- Ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Het pand was als deel van een groter geheel van burgerhuizen voorheen opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed. Door verbouwingen en sloop is dit niet langer het geval. Voor meer informatie, zie de wetenschappelijke inventaris van het onroerend erfgoed: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/20404>

Het pand betreft een burgerwoning uit 1912 die nadien verbouwd werd. Initieel was het pand opgebouwd uit twee bouwlagen met een mansardedak. Nadien werd de gevel opgehoogd tot drie bouwlagen met een flauw hellend dak. Waarschijnlijk werd tijdens deze verbouwfase bovenop de bestaande, oorspronkelijke erker een tweede, eenvoudigere erker opgetrokken in de plaats van het balkon.

De aanvraag omvat o.a. de regularisatie van de sloop van de bovenste erker. Aangezien deze erker geen deel uitmaakt van de oorspronkelijke gevel en duidelijk minder architecturaal was uitgewerkt dan de oorspronkelijke erker, kan er met de sloop van de bovenste erker worden akkoord gegaan. Door het terugbrengen van een balkon, wordt het oorspronkelijk gevelbeeld beter hersteld. Een balustrade in ijzeren smeedwerk past binnen de historische context. De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg beoordeelt de voorgestelde werken **gunstig**.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

Het voorzien van een bijkomende buitenruimte aan de parkzijde verhoogt de woonkwaliteit van het appartement waarvan de leefruimtes zich op de 2^{de} verdieping bevindt en sluit bovendien aan bij de historische woningen in het straatbeeld.

Wijziging materialisatie dak en dakuitbreiding

Deze wijzigingen hebben geen negatieve impact op de gevelkwaliteit van voorliggend pand en sluiten voldoende aan bij de historische woningen in het straatbeeld.

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_2024037011_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 regulariseren van de sloop van een erker en het maken van een balkon bij een meergezinswoning aan Icon Real Estate bvba (O.N.:0715476255) gelegen te Hofstraat 357, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De voorwaarden van OMV 2022008278 blijven integraal van toepassing

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 april 2024 met kenmerk 067461-003/PV/2024).

Afwatering van inpandige en uitpandige terrassen

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. De afwatering van het terras moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

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.

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 aantoonde 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend

geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_05928 - OMV_2024037011 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de sloop van een erker en het maken van een balkon bij een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hofstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024037011

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_HOF_G_N_01_Voorgevel.pdf	DjYW37jgFG/YGkpaZxSnsq==
BA_HOF_G_N_02_Achtergevel.pdf	VCIIelvyHu8WOJkX45kVUQ==
BA_HOF_G_V_01_Voorgevel.pdf	Eqq+dz3e+cEKPPAeYRSHZQ==
BA_HOF_G_V_02_Achtergevel.pdf	tM1r/ZOzJArXCt7OK6VwSw==
BA_HOF_L_V_01_Legende.pdf	OJixHr4jAWBbIVkRHrNgDg==
BA_HOF_P_N_01_Gelijkvloers.pdf	MMEhf9xg45ElsmjAPvviKg==
BA_HOF_P_N_02_NIV_1.pdf	PARBvFYOLwrO6N6xzbFXBQ==
BA_HOF_P_N_03_NIV_2.pdf	IYKC8H8NVE2Dg25e9y7D8g==
BA_HOF_P_N_04_NIV_3.pdf	G8eX2RFcxdnvy4QPv58D8Q==
BA_HOF_P_N_05_NIV-1.pdf	IOLyCAmS+nVszHI9xOjrJQ==
BA_HOF_P_V_01_Gelijkvloers.pdf	1IBM9JIDL/K/KDCkCzhuXA==
BA_HOF_P_V_02_NIV_1.pdf	ultD+gj32dHVLUjViywVCQ==
BA_HOF_P_V_03_NIV_2.pdf	KTuJiEd6qq9Ex5O6NQ8+Ow==
BA_HOF_P_V_04_NIV_3.pdf	LvnQYzS+WGu7wtGjxfB7kw==

BA_HOF_P_V_05_NIV-1.pdf	Vp/4N+PfsL4j83a1uowMjg==
BA_HOF_S_N_01_Snede AA.pdf	HkkT3ljyd/DQ+fE02CeJaQ==
BA_HOF_S_N_02_Snede BB.pdf	jBeXqa081oODvKN8mdfAdQ==
BA_HOF_S_N_03_Snede CC.pdf	aMdWw0tUZDo5w/szmaMipg==
BA_HOF_S_V_01_Snede AA.pdf	OtlCe1hAWNfzkdWT9vaxew==
BA_HOF_S_V_02_Snede BB.pdf	96i1fDV4qWnlp9h7J4tCmQ==
BA_HOF_S_V_03_Snede CC.pdf	d+RpJSsUsx0T05ks0yQh3w==
BA_HOF_T_N_01_Terreinsnede.pdf	b9fSKxsEs6Hlz0jjxYLOxA==
BA_HOF_T_V_01_Terreinsnede.pdf	caj/+3PT0nuttXRXhYAwcw==