



2024_CBS_06233 OMV_2024006101 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van een duplex verdieping bij het bovenste appartement van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Franklin Rooseveltlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 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 Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen
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?

ARCHITECT DE GROOTE KOEN BV met als contactadres Hubert Frère-Orbanlaan 571, 9000 Gent en Oost West Construct BV met als contactadres Kerkstraat 27, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024006101) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het toevoegen van een duplex verdieping bij het bovenste appartement van een meergezinswoning
- Adres: Franklin Rooseveltlaan 304, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2557R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Franklin Rooseveltlaan in de Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing (meergezinswoningen).

Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning (5 bouwlagen en een teruggetrokken technische volume (liftuitloop) – afgewerkt met platte daken).

Het perceel in kwestie is rechthoekig en heeft een diepte van ca. 16,85m en breedte langsheen de rooilijn van ca. 5,95m.

Met deze aanvraag word er een dakvolume voorzien op de 5^e bouwlaag. De liftuitloop dat zich teruggetrokken bevindt (t.o.v. de rooilijn) wordt afgewerkt als een dakvolume met een hellend dak langsheen de voorgevel en recht bouwvolume langsheen de achtergevel.

Het nieuwe dak zet aan op 1,22m achter de rooilijn en voorziet (op de bestaande kroonlijsthoogte) een dakhelling van 45°. De nieuwe nokhoogte bevindt zich 3,40 meter boven de bestaande kroonlijsthoogte. Vanuit de nokhoogte wordt er een plat dak voorzien tot de nieuwe achtergevel van het uitbreidingsvolume. De extra bouwlaag wordt voorzien tot 10,50 meter achter de rooilijn (gelijk met de bestaande bouwdiepte op de 5^e bouwlaag). Dit brengt een wijziging mee aan de scheimuren met de linkse buur. Het bestaande volume zet ongeveer aan met de scheimuur van de linkse aanpaler. Hierdoor zal het nieuw toe te voegen volume over de volledige oppervlakte een wijziging aan scheimuur met linkse aanpaler met zich meebrengen. Het volume past zich in de wachtgevel met de rechtse aanpaler.

De achtergevel en linkse zijgevel worden geïsoleerd en afgewerkt met wit pleisterwerk. Hierbij wordt de perceelsgrens van de linkse aanpaler overschreden met 16cm.

De volume uitbreiding brengt geen verhoging van entiteiten in de meergezinswoning met zich mee, deze blijven behouden op 5 units (1 per niveau). Het nieuwe dakvolume zal de bovenste entiteit omvormen tot een duplex appartement bestaande uit 2 slaapkamers. In de bestaande toestand betrof dit een één slaapkamer appartement (type studio).

Verder voorziet het ontwerp geen aanpassingen aan de overige units. Wel wordt er onder de trap (gelijkvloers) van de gemeenschappelijke hal een fietsenberging voorzien, deze wordt afgesloten met een deur.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. Het advies is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 maart 2024 onder ref. 071229-001/NVDV/2024:

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

Bijzonder aandachtspunt:

De toegangsdeur van het te verbouwen duplexappartement is een branddeur met vrijloof functie. D.w.z. dat deze is aangesloten op de automatische brandmeldingsinstallatie en enkel in geval van brand zelfsluitend. De automatische branddetectie-installatie bewaakt daarbij niet alleen het gemeenschappelijk trappenhuis (op elke bouwlaag) maar ook de inkomzone van het duplexappartement.

Geen tijdig advies van **Agentschap Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 25 maart 2024. Op 6 juni 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.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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 ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen (referentiehoogte 12 meter) en zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

De aanvraag is niet in overeenstemming met onderstaande voorschriften van het BPA.

3.3.5 Bouwhoogte: *De nokhoogte mag niet hoger zijn dan zes meter boven de toegelaten kroonlijsthoogte. Referentiehoogte bedraagt hier 12 meter.*

Toetsing: Het ontwerp voorziet een nieuwe nokhoogte op 21 meter boven het trottoirpeil. Dit bedraagt 9 meter boven de toegelaten referentiehoogte.

3.3.6 Dakvorm: *Elk hoofdgebouw (...) moet bedekt worden met hellende daken. (...) De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst.*

Toetsing: Het ontwerp voorziet een hellend dak langsheen de voorgevel en deze zet niet aan op de kroonlijst, maar op 1,20 meter achter de rooilijn en kroonlijst. Daarnaast wordt er langsheen de nieuwe achtergevel geen hellend dakvlak voorzien, maar een volwaardige bouwlaag (de nokhoogte wordt doorgetrokken in een plat dak).

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

3.3.5 Bouwhoogte: Het pand heeft een bestaande kroonlijsthoogte van 17,60m boven het trottoirpeil. Dit overschrijdt reeds de toegelaten referentiehoogte (12m). De nieuwe nokhoogte blijft binnen de 6 meter boven de kroonlijsthoogte. Daarmee kan worden geoordeeld dat het voorschrift van het BPA wel in acht wordt genomen, echter is de starthoogte van de kroonlijst hoger dan het BPA voorschrijft. Verder volgt de bestaande kroonlijst de gabarieten van de omgeving. Hierdoor volgt het nieuwe dak ook de dakvormen van de omgeving. Er kan worden geoordeeld dat de voorgestelde dakvorm in harmonie is met de omgeving. De impact op de aanpalers is beperkt (zo wordt er bij de rechter aanpaler zelfs geen ophoging van scheidmuren voorzien). Deze bouwhoogte is bijgevolg aanvaardbaar.

3.3.6 Dakvorm: Het dak wordt teruggetrokken voorzien, hierbij wordt het voorschrift van het BPA niet gevolgd. Echter volgt het dak wel het bestaande gabariet/wachtgevel van de rechteraanpaler. Het voorzien van de aanzet op de kroonlijst zou een grotere impact hebben op de omgeving en de aanpaler. Het afwijken op dit voorschrift is positief en meer in harmonie met de bestaande bebouwing. Deze afwijking is bijgevolg aanvaardbaar. Daarnaast wordt de nokhoogte plat doorgetrokken (als een plat dak) waarbij er geen hellend dak langsheen de achtergevel wordt voorzien. Het voorzien van een hellend dak (zoals voorgesteld in het BPA) langsheen de achtergevel zou een beperkte meerwaarde betekenen van de volume uitbreiding en is ruimtelijk (voor de woonentiteit) niet gewenst. Verder bevindt deze uitbreiding zich binnen het bestaande gabariet van de rechter aanpaler en is deze uitbreiding niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. Er kan worden geoordeeld dat de afwijking op dit artikel een beperkte impact heeft op de linkse aanpaler maar ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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 terrein 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 verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 april 2024 tot en met 1 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De verbouwings- en uitbreidingswerken van de bovenste entiteit heeft een positieve invloed op de woonkwaliteit van deze woning. Daarnaast verhoogt het gemiddelde netto vloeroppervlak van de appartementen in de meergezinswoning. De uitbreiding heeft niet als gevolg dat er een extra kleine unit wordt voorzien, integendeel, de kleinste unit wordt uitgebreid tot een volwaardige woning met 2 slaapkamers.

Volume

Het uitbreidingsvolume past zich in, in de omgeving en heeft een beperkte impact op de linkse aanpaler. De impact op de rechtse aanpaler is nihil omdat het zich binnen de bestaande scheimuren bevindt. Het volume betreft enkele beperkte afwijkingen op het BPA (zie ook hoofdstuk 4.1) maar deze worden als aanvaardbaar aanschouwt.

De zijgevelisolatie en -afwerking komt wel voorbij de perceelsgrens aan de linkerkant. Ruimtelijk-stedenbouwkundig is hiertegen geen bezwaar. Deze ingreep kan wel enkel gebeuren mits er een bouwrecht verleend wordt door de aanpalende eigenaar. Het ontbreken van een bezwaar van deze buur kan niet beschouwd worden als een bouwrecht. Dit betreft een burgerlijke aangelegenheid (zie opmerkingen).

Mobiliteit

Het dossier realiseert een uitbreiding van een appartement: de 4^e verdieping krijgt een duplex uitbouw op de 5^e etage. Hierdoor wordt dit een twee slaapkamerappartement. Het pand kent een uitstekende bereikbaarheid. Er zijn in het centrum voldoende voorzieningen aanwezig. Het voorzien van eigen (fiets)parkeerplaatsen is noodzakelijk. Er is in de bestaande toestand geen fietsenberging. Door de nieuwe slaapkamer is er een extra fietsenstalling nodig. Voor de uitbouw van dit dossier wordt specifieke ruimte gedefinieerd

onder de trap (3m²). Dit lijkt cijfermatig in principe voldoende, maar de uitvoering is niet kwalitatief. Het gangpad als de ruimte om de fietsen naast elkaar te stallen is te smal. Het dossier valt in principe buiten de parkeerrichtlijnen. Er wordt een deur voorzien om de ruimte voor de twee fietsen af te sluiten. Om het gebruiksgemak te verhogen wordt geadviseerd deze deur niet te voorzien. Op die manier wordt het stallen minder hinderlijk. Aangezien er slechts 4 wooneenheden in het pand zijn, is het eenvoudig om de afspraken voor de fietsenstalling te handhaven tussen de bewoners zelf.

Erfgoed

Het gebouw bevindt zich in een zone van de straatwand waar de oorspronkelijke, lage 19^{de}-eeuwse of vroeg 20^{ste}-eeuwse bebouwing nog aanwezig is. Gelet op de breedte van het pand, de globale indeling van de gevel en de ruimtelijke indeling van de interne structuur, dateert het pand oorspronkelijk van deze 19^{de}-eeuwse of vroeg 20^{ste}-eeuwse bouwfase. Het pand werd echter in het verleden sterk verbouwd. De gevel werd aangepast, de afwerkingsmaterialen werden vervangen, er werd een grote erker over de volledige hoogte van het pand toegevoegd en er werd een teruggetrokken dakverdieping toegevoegd. Op vandaag heeft het pand nog slechts een beperkte beeldwaarde.

De aanvraag omvat het toevoegen van een hellend dak bovenop het bestaande gebouw. Het hellend dak sluit qua typologie aan bij de historische panden in de buurt. Het dak heeft geen negatieve impact op de beeldwaarde van het pand. Bijgevolg is de uitbreiding vanuit erfgoeddoogpunt 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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2024006101_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 toevoegen van een duplex verdieping bij het bovenste appartement van een meergezinswoning aan ARCHITECT DE GROOTE KOEN bv (O.N.:0500662926) en Oost West Construct bv (O.N.:0656876278) gelegen te Franklin Rooseveltlaan 304, 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:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 maart 2024 met kenmerk 071229-001/NVDV/2024).

Fietsenberging:

De deur voor de aparte fietsenberging dient te worden verwijderd in functie van gebruiksgemak.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Isolatie bij de buur:

De zijgevel wordt voorbij de eigen perceelsgrens geplaatst, op eigendom van de linkerbuur. Dit kan enkel mits het verkrijgen van een bouwrecht van de betrokken buur. Deze omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en kan geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten.

Drinkwaterinstallatie:

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_06233 - OMV_2024006101 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van een duplex verdieping bij het bovenste appartement van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Franklin Rooseveltlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024006101

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.

Ogpelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

| Plannen | Hash code (base64) |
|-----------------------------------|---------------------------|
| BA_790_G_N_1_VOORGEVEL.pdf | VCS1eg2DxLgUj7iQ2R4AEw== |
| BA_790_G_B_1_VOORGEVEL.pdf | Y1ZtYzXfxy8N76iYOk6lgg== |
| BA_790_G_B_2_ACHTERGEVEL.pdf | OSwmDk4vN3ly8Kcu3acyKg== |
| BA_790_G_N_2_ACHTERGEVEL.pdf | hHWJ6EDjMHgFEq2JHX20ug== |
| BA_790_I_B_1_INPLANTING.pdf | DzA9BfjPYfSF32M5uO2MWQ== |
| BA_790_I_N_1_INPLANTING.pdf | HTh3y8obPQl2vVr8/jTpGg== |
| BA_790_L_N_1_LEGENDE.pdf | F6v+ARkvie8+72sKJxkN7g== |
| BA_790_P_B_1_PLANGELIJKVLOERS.pdf | QCYOD1brZBnLTZZfN32e4A== |
| BA_790_P_B_2_PLANVERDIEPING1.pdf | ot9zOg8hVBty1fkWfTWaPg== |
| BA_790_P_B_3_PLANVERDIEPING2.pdf | uXK0pQaool2ZmZdwP7S0ZQ== |
| BA_790_P_B_4_PLANVERDIEPING3.pdf | CU3CSpQBelzHFUZdyVjS1w== |
| BA_790_P_B_5_PLANVERDIEPING4.pdf | nRRpSlFiRjp1vUcVtD1f7g== |
| BA_790_P_B_6_PLANVERDIEPING5.pdf | gBF6Uw9EhDqgNKyXBDukBw== |
| BA_790_P_B_7_DAKPLAN.pdf | DcQug6zAe8/vcfKN04YK0Q== |

| | |
|---|--------------------------|
| BA_790_P_N_1_PLANGELIJKVLOERS.pdf | UCtCXImAloNkUGu5s3cgtA== |
| BA_790_P_N_2_PLANVERDIEPING1.pdf | ta6JvMnzTJ7Yjayg6xUrvw== |
| BA_790_P_N_3_PLANVERDIEPING2.pdf | 5J2URfukBq8L0qT0gOIXGw== |
| BA_790_P_N_4_PLANVERDIEPING3.pdf | fkRiv2umhWFUZdJMFn6r5A== |
| BA_790_P_N_5_PLANVERDIEPING4.pdf | bhoV3NBeVi2I67w7j8LbTg== |
| BA_790_P_N_6_PLANVERDIEPING5.pdf | YUY4++2C1m2Q+rZaZF1vWw== |
| BA_790_P_N_7_DAKPLAN.pdf | j5BM3w/taIXjEr4AU2YAEw== |
| BA_790_PR_N_1_PROFIELMETLINKERBUUR.pdf | E5NeTebXSNpnB2BPATk25g== |
| BA_790_PR_N_2_PROFIELMETRECHTERBUUR.pdf | QN8Q+8vpK0ki9EsbuJ6t7Q== |
| BA_790_S_B_2_SNEDEB.pdf | GHf4DsC/pYTEnOabqLfyaQ== |
| BA_790_S_N_2_SNEDEB.pdf | 6SrnRw/lxM1Ax5TVgtI/nA== |
| BA_790_T_B_1_TERREINPROFIEL.pdf | 2JXQhJcD3hYyXW/1RzaZ1A== |
| BA_790_T_N_1_TERREINPROFIEL.pdf | zbQk2EkVeHLJSxMWYKg0Lw== |