



2025_CBS_03899 OMV_2025019035 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Hofstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 april 2025

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; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Oost West Construct BV met als contactadres Kerkstraat 27, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025019035) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning
- Adres: Hofstraat 157, 159, 161 en 163, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2559E5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Het perceel ligt langs de Hofstraat in de wijk 'Binnenstad – Zuid'. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing. In de betreffende gevelrij tellen de meeste panden 4 tot 5 bouwlagen.

De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen (overwegend meergezinswoningen).

Morfologie

*Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 80 m², de straatbreedte meet 5,20 m en de perceeldiepte bedraagt 17,96 m.

*De bebouwing betreft een rijbebouwing, ingericht als meergezinswoning met 4 appartementen. Op de gelijkvloerse bouwlaag is een fietsenstalling en garage aanwezig.

*Het hoofdgebouw telt 5 bouwlagen met plat dak en heeft een diepte van 13,99 m. Aan de voorgevel is van de 1^e verdieping tot de 4^e verdieping een uitbouw van 0,72 m diep vóór de rooilijn aanwezig, de breedte hiervan meet 3,96 m.

*Achter het hoofdgebouw zijn gelijkvloerse bijgebouwen aangebouwd tot tegen de achterste perceelsgrens op een diepte van 17,96 m.

*Het perceel is dus volledig bebouwd.

Erfgoed

Het gebouw 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.

Het pand werd opgericht in de jaren '60 en heeft voor die periode geen vooruitstrevende of kenmerkende architecturale kwaliteiten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma - binnenindeling

De aanvraag betreft het verbouwen van de meergezinswoning met behoud van het aantal woongelegenheden, namelijk 4 appartementen.

De gelijkvloerse bouwlaag tot en met 3^e verdieping blijven ongewijzigd.

De 4^e verdieping en technische verdieping wordt aangepast. De technische verdieping wordt gesloopt. Er wordt een gevelbrede 5^e bouwlaag opgetrokken, ingevuld met woonoppervlakte, als uitbreiding van het onderliggende appartement.

De 4^e verdieping wordt heringericht naar de inkom, 3 slaapkamers, een berging, de badkamer, een douchekamer en een toilet. De 5^e bouwlaag is bereikbaar via een interne trap, daar komt 1 open dakleefruimte (keuken, eetruimte en zitruimte).

De plannen voorzien vooraan en achteraan een dakterras.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en daken

***Volume:**

De nieuwe 5^e verdieping is gevelbreed met een plat dak en een dakrandhoogte van 16,97 m. Vooraan wordt een luifel voorzien die reikt tot op 1,95 m achter de rooilijn. Het gesloten volume krijgt een voorgevel op 3,00 m achter de rooilijn.

Aan de achterzijde reikt het gesloten volume tot 12,00 m achter de rooilijn. De achterliggende luifel reikt tot aan de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw op 14,02 m achter de rooilijn en 3,94 m van de achterste perceelsgrens.

***Dakterrassen:**

Voor- en achteraan bij de 5^e bouwlaag worden dakterrassen ingericht, telkens met een diepte van 2,00 m en een breedte van 3,30 m vanaf de linker zijperceelgrens.

Vooraan komt tegen de linker zijperceelgrens een zichtscherm met een hoogte van 1,90 m, vooraan en aan de rechterzijde komt een glazen borstwering.

Achteraan is links een bestaande achtergevel van het aanpalende hoofdgebouw aanwezig.

Achteraan en rechts worden ook glazen borstweringen geplaatst.

De gedeelten van het platte dak buiten het dakterras worden als groendak aangelegd.

***Voorgevel:**

De bestaande voorgevel wordt niet aangepast, enkel het schrijnwerk wordt vervangen door PVC in antraciet-kleur.

De nieuwe voorgevel van de 5^e verdieping wordt bekleed met een lichtgrijze bepleistering met daarin een schuifraam.

***Achtergevel:**

De achtergevel van het hoofdgebouw wordt geïsoleerd en bekleed met licht grijze bepleistering.

De raamopeningen blijven behouden, maar krijgen een nieuw schrijnwerk in antraciet PVC. In de gevel van de 5^e verdieping komen 1 schuifraam en 1 hoog raam met glazen borstwering.

Scheidingsmuren

De profielen van de 2 zijdelings scheidingsmuren worden op de 5^e bouwlaag aangepast:

***LINKS:**

Tussen een bouwdiepte van 1,00 m en 3,00 m achter de rooilijn wordt de muur opgehoogd met 2,00 m tot een hoogte van 15,92 m boven het trottoirpeil, door het plaatsen van een zichtscherm.

Tussen een bouwdiepte van 3,00 m en 11,00 m achter de rooilijn verhoogt de muur met 0,28 m met metselwerk tot een hoogte van 16,97 m boven het trottoirpeil.

***RECHTS:**

Tussen een bouwdiepte van 2,00 m en 2,95 m achter de rooilijn verhoogt de muur met 2,62 m naar een hoogte van 16,69 m boven het trottoirpeil.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 07/03/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning. (OMV_2023136671)

* Op 22/08/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning. (OMV_2024066511)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 13/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 4 appartementen, na slopen van een woonhuis. (Litt. H-7-66)
- * Op 24/10/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 4 appartementen en parkeerplaats voor 4 auto's. (Litt. H-15-66)
- * Op 10/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (4 bovenverdiepingen) met 4 appartementen en bergplaats voor 4 auto's, na slopen van een woonhuis (gewijzigd ontwerp van vorige vergunning litt. h-15-66). (Litt. H-7-67)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 februari 2025 onder ref. 072906-002/PV/2025:
BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.
- **Geen tijdig advies van Onroerend Erfgoed.** De adviesvraag is verstuurd op 25 februari 2025. Op 11 april 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone D voor woningen en tuinen.

Het ontwerp wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, voor wat betreft volgende punten:

1/ Bouwhoogte hoofdgebouw (artikels 3.3.5)

Het BPA legt een referentie bouwhoogte van 13,00 m op. Dit is de bouwhoogte van de kroonlijst boven het trottoirpeil, waarvan 10% in min of meer mag worden afgeweken.

Het ontwerp voorziet de opbouw van een terugspringende 5^e verdieping met vooraan en achteraan luifels. De kroonlijsthoogten van de 2 luifels liggen op 16,69 m en de kroonlijst van het gesloten bouwvolume op 16,97 m boven het trottoirpeil.

2/ Dakvorm hoofdgebouw (artikel 3.3.6)

Elk hoofdgebouw met meer dan 1 bouwlaag moet met een hellend dak worden afgedekt, waarvan het hellingsvlak moet liggen tussen 35° en 55°.

Zowel de 2 luifels, alsook het gesloten bouwvolume hebben een plat dak.

De voorste luifel en het gesloten bouwvolume vallen onder de dakhelling van 55° vanaf

de kroonlijsthoogte ter hoogte van de rooilijn en de achtergevel van het hoofdgebouw. Echter de achterste luifel reikt tot tegen de achtergevel en valt niet onder het toegelaten hellingsvlak.

Afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van de voorschriften van het BPA:

** 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.*

** Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:*

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan eveneens teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'.

Beoordeling van de afwijkingen:

1/ Bouwhoogte hoofdgebouw (artikels 3.3.5)

De voorste luifel en de kroonlijsthoogte van het gesloten volume vallen onder de dakhelling van 55°. Gezien de 2 aanpalende hoofdgebouwen ook een teruggetrokken extra bouwlaag hebben en de geplande bouwdiepte voldoende aansluiting zoeken met deze 2 bouwvolumes, kunnen de voorste luifel en het vaste bouwvolume aanvaard worden.

-> De bouwhoogte en inplanting van de voorste luifel en het gesloten bouwvolume worden positief beoordeeld.

Echter de achterste luifel en het onderliggende dakterras, die reiken tot tegen de achtergevel, valt buiten het toegelaten hellingsvlak en voorziet achteraan dus een extra bouwlaag die 2,39 m afwijkt van de toegelaten kroonlijsthoogte (inclusief de extra 10% in afwijking).

Gelet op het feit dat de achterste perceelsgrens op slechts 3,94 m van de achtergevel ligt, kan deze luifel en het onderliggende terras niet aanvaard worden. Deze inrichting heeft een storend effect, namelijk door te veel inkijk op het achterliggende perceel.

-> Negatief advies voor de achterste luifel en de inrichting van het onderliggende

dakterras.

2/ Dakvorm hoofdgebouw (artikel 3.3.6)

In toepassing van artikel 4.4.1 kan de afwijkende dakvorm, namelijk de platte dakvorm, aanvaard worden. De 2 aanpalende hoofdgebouwen hebben ook een plat dak, waardoor het geplande platte dak niet storend is.

-> positief advies voor de platte dakvorm van de voorste luifel en het gesloten bouwvolume (tot een maximale bouwdiepte van 12,00 m).

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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- *gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.*
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 (GSV) 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. De oppervlakte van de eengezinswoning is ook kleiner dan 100 m².

-> 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.

De bouwheer voorziet om naast de geplande dakterrassen de resterende platte daken op de 4^e bouwlaag als groendak aan te leggen: vooraan: 8,65 m² en achteraan: 4,1 m².

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

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

* Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- * Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.
- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

-> Hieruit wordt besloten dat de aanvraag- de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 maart 2025 tot en met 3 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Fietsenstalling:

Nergens op de plannen staat dat de gelijkvloerse garage en fietsenberging als een gemeenschappelijke fietsenberging te gebruiken zijn. De fietsen staan momenteel op het trottoir en geven hinder door een te smalle doorgangsbreedte op het trottoir.

Door de extra slaapkamer vergroot de nodige oppervlakte aan fietsenstalling.

Men vraagt om een vlottere toegankelijkheid tot de gemeenschappelijke fietsenstalling te voorzien, eventueel door het verwijderen van de autostandplaats.

2/ Dakterras straatzijde:

Dakterrassen resulteren in veel lawaai. Vanaf het voorste terras, dat uitkomt op een smalle straat, zal het lawaai weergalmen in de straat.

De oppervlakte van het terras klopt ook niet : 3,3 m x 2,0 m is geen 4,37 m², maar 6,6 m².

Bijgevolg is ook het groendak kleiner dan 11,33 m², ongeveer 9 m².

Anderzijds zou het linker aanpalende dakterras vooraan groter zijn uitgevoerd dan vergund en op het rechter aanpalende hoofdgebouw is geen dakterras aanwezig.

3/ De werken zijn reeds gestart.

Er werd vooraf geen plaatsbeschrijving opgemaakt. Bij de huurder op de 4^e verdieping links zijn reeds barsten waargenomen. Men vraagt om de werken dringende stil te leggen en plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ Fietsenstalling:

De gelijkvloerse fietsenstalling, achter de autostaanplaats, is via de 2 deuren aan de inkom inderdaad moeilijk. Dit betreft echter de oorspronkelijk indeling van het pand, van vóór de bepalingen in het algemeen bouwreglement met betrekking tot het voorzien van gemeenschappelijke fietsenstallingen.

Voor zover het aantal woongelegenheden niet wijzigt en de gelijkvloerse bouwlaag niet verbouwd wordt, kunnen wij niet eisen om deze gelijkvloerse bouwlaag aan te passen in functie van een vlottere bereikbaarheid van de fietsenstalling vanaf de openbare weg.

2/ Dakterras straatzijde:

Lawaaihinder vanaf dakterrassen kan een mogelijke invloed zijn van het gedrag van de gebruikers. Dit is een echter politionele bevoegdheid.

Op ruimtelijk vlak zijn het terras en de gedeeltelijke overdekking met de luifel aan de straatzijde aanvaardbaar: de afmetingen van het terras en de luifel passen zich voldoende in tussen de 2 aanpalende bouwvolumes, hierbij werd rekening gehouden met het linker terras dat te ver uitspringt en het feit dat er bij de rechter buur geen terras aanwezig is.

-> Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het dakterras aan de straatzijde, voor zover zij de diepte van 2,0 m en de breedte van 3,30 m tot de linker zijperceelgrens niet overschrijden en de luifel niet verder naar voor reikt dan de voorgevel van de 5^e verdieping van het linker aanpalende gebouw.

3/ De werken zijn reeds gestart:

De aanvang van de werken werden doorgegeven aan de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu. De werken mogen inderdaad niet starten vóór 35 dagen na de aanplakking ter plaatse van het bekomen van de omgevingsvergunning.

Met betrekking tot de opgelopen schade mag/kan de stad Gent niet tussenkomen om deze vast te stellen. Dit is een burgerrechtelijk aspect. Wij raden u aan om zelf de nodige bewijsmaterialen te voorzien, zoals het voorzien van foto's en het opmaken van een plaatsbeschrijving.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Het aantal woonunits binnen dit gebouw mag zeker niet worden verhoogd, omdat de bestaande gemiddelde netto-vloeroppervlakte lager is dan 75 m² (verwijzing naar artikel 4.1 Algemeen bouwreglement).

Het uitbreiden van 1 bestaand appartement, met een extra teruggetrokken dakvolume, zorgt dat deze woonunit een grote woonoppervlakte krijgt (99,54 m²), met 1 bijkomende slaapkamer en het voorzien van een buitenruimte. Bijgevolg vergroot de woonkwaliteit van dit appartement.

De bestaande gelijkvloerse fietsenstalling is voldoende groot voor de 4 appartementen met 9 slaapkamers. Aan de gelijkvloerse bouwlaag worden geen aanpassing voorzien. Het voorzien van een vlottere toegang tot de fietsenstalling of het weghalen van de voorliggende autostandplaats komt bijgevolg niet aanbod.

-> We kunnen stellen dat de verbouwingswerken aan de 4^e en 5^e verdieping, resulteert in een meerwaarde van de woonkwaliteit voor het bovenste appartement van de meergezinswoning. Dit mits rekening te houden met onderliggende voorwaarden met betrekking tot het terras en de luifel achteraan.

Erfgoed

De aanvraag omvat het isoleren van de achtergevel en het uitbreiden van de woonunit bovenaan door middel van een optopping.

-> Vanuit het erfgoedstandpunt wordt de aanvraag positief beoordeeld.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

De 5^e bouwlaag, inclusie luifels en dakterrassen kunnen enkel aanvaard worden voor zover de luifels en het gesloten bouwvolume liggen binnen de maximaal toegelaten dakhelling van 55° (zoals voorzien voor een hellend dak in het BPA).

Voorzijde:

-> Aan de voorzijde zijn de inplanting van de nieuwe voorgevel, de luifel en het dakterras ruimtelijk aanvaardbaar, zij sluiten voldoende aan op de bouwvolumes van de 2 zijdelings aanpalende panden. Deze constructies worden positief beoordeeld.

In geen geval mag het terras dieper zijn dan 2,0 m of de breedte groter zijn dan 3,30 m tot de linker zijperceelgrens. De luifel mag niet verder reiken dan de voorgevel van de 5^e verdieping van het linker aanpalende gebouw.

Achterzijde:

Aan de achterzijde houdt dit in dat het bouwvolume, de luifel en het dakterras niet dieper mogen reiken dan een bouwdiepte van 12,0 m achter de rooilijn. De luifel achteraan met onderliggend terras, die reiken tot aan de achtergevel, voldoen hier niet aan. Dit resulteert immers in een volledige extra bouwlaag achteraan. Gelet op de korte afstand tot de achterste perceelgrens, slechts 3,94 m, is dit absoluut niet aanvaardbaar: de woonkwaliteit, de privacy en de ontwikkelingsmogelijkheden op het achterliggende perceel wordt hiermee beperkt. De bouwvolumes van de 2 aanpalende hoofdgebouwen zijn geen referentie om deze constructie en inrichting toe te laten: dit omdat het rechteraanpalende perceel 1 eigendom vormt tot aan de Franklin Rooseveltlaan en het linkeraanpalende perceel dieper reikt dan het voorliggende perceel van de aanvraag.

De achtergevel van het gesloten bouwvolume, de luifel en het dakterras mogen niet dieper reiken dan 12,00 m achter de rooilijn.

-> Er wordt negatief advies gegeven voor de achterliggende luifel en het onderliggende dakterras, onaanvaardbaar omwille van de storende inkijk op het achterliggende perceel. De beide ramen in de achtergevel moeten ter hoogte van de achtergevel worden afgesloten met een borstwering, dit om vlotte toegang tot het achterste dak te vermijden.

* De profielen van de linker- en de rechterscheidingsmuur moeten voor het oprichten van het nieuwe bouwlaag worden aangepast.

-> Met uitzondering van het uitvoeren van de achterste luifel en het onderliggende dakterras kan de extra 5^e bouwlaag met voorliggende luifel qua inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte ruimtelijk aanvaard worden.

Gevels

*Voorgevel: De luifel aan de voorgevel mag niet uitsteken voor de voorgevel van de 5^e bouwlaag van de linker buur en ook niet dieper reiken dan 1,0 m voor de eigen voorgevel van het gesloten bouwvolume op 3,0 m achter de rooilijn.

***Achtergevel: De achterste luifel mag niet worden uitgevoerd, deze wordt uit de vergunning gesloten.**

CONCLUSIE

Deels voorwaardelijk gunstig, gezien de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Deels ongunstig voor:

1/ De achterste luifel (onaanvaardbaar volume, mede gelet op de korte afstand tot de achterste perceelgrens)

2/ Het achterste dakterras (omwille van de privacy van het achterliggende perceel)

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_2025019035_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 verbouwen van een meergezinswoning aan Oost West Construct bv (O.N.:0656876278) gelegen te Hofstraat 157, 159, 161 en 163, 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:

Uitgesloten uit de omgevingsvergunning

1/ De achterste luifel (onaanvaardbaar volume, mede gelet op de korte afstand tot de achterste perceelgrens).

2/ Het achterste dakterras (omwille van de privacy van het achterliggende perceel).

Borstwering ramen achtergevel 5° verdieping

De beide ramen in de achtergevel moeten ter hoogte van de achtergevel worden afgesloten met een borstwering, dit om vlotte toegang tot het achterste dak te vermijden.

Brandveiligheidsnormen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 februari 2025 met kenmerk 072906-002/PV/2025).

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Gelet op de aard van de verbouwing verleent onze dienst vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. **Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.**

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen/groendak moet aangesloten worden op het in pandig 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.

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).

Rookmelder:

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie:

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van

25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

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

2025_CBS_03899 - OMV_2025019035 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Hofstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025019035

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_Hofstraat 157-163_G_B_01_voorgevel.pdf	stPv1PmeMoLN/umcVCzSNA==
BA_Hofstraat 157-163_G_B_02_achtergevel.pdf	i3SwGLFan7f747nj/f81Zw==
BA_Hofstraat 157-163_G_N_01_voorgevel.pdf	xt0djqrP0QA6eEUwx83qyg==
BA_Hofstraat 157-163_G_N_02_achtergevel.pdf	GhyIKLCS0qQnGAHMzVilg==
BA_Hofstraat 157-163_I_B_01_inplanting.pdf	Ylp9Vb/2Tdrhocw2ob/N+g==
BA_Hofstraat 157-163_I_N_01_inplanting.pdf	XgzwFiPpIAQ5hA24hkvngg==
BA_Hofstraat 157-163_L_B_01_legende.pdf	53N1IYWN/P4+uXbj++fvGg==
BA_Hofstraat 157-163_L_N_01_legende.pdf	BHGeyVAqcOYukbqO1YonUQ==
BA_Hofstraat 157-163_P_B_01_rioleringsplan.pdf	fvhsNRdLCXDCYmPMaoqEaQ==
BA_Hofstraat 157-163_P_B_02_gelijkvloers.pdf	TsfOM9dMO+xV80fb+mp3aw==
BA_Hofstraat 157-163_P_B_03_1ste verdieping.pdf	FSR2tdQXL4PaV/Khe2UpBw==
BA_Hofstraat 157-163_P_B_04_2de verdieping.pdf	QKhISUDn2JUTQdpoi7YU7w==
BA_Hofstraat 157-163_P_B_05_3de verdieping.pdf	4ZhYh7H3n21NdjiCyXk5jQ==
BA_Hofstraat 157-163_P_B_06_4de verdieping.pdf	6W7WAmRmmUPHHBTaBSJOMA==

BA_Hofstraat 157-163_P_B_07_5de verdieping.pdf	Q/Z4Fuiu1QoAKGAJFq/0eA==
BA_Hofstraat 157-163_P_N_01_rioleringsplan.pdf	wJ1C32XuFvcNpYktBiXyug==
BA_Hofstraat 157-163_P_N_02_gelijkvloers.pdf	J1URI+stpBtl6wGh8v2bg==
BA_Hofstraat 157-163_P_N_03_1ste verdieping.pdf	0GrVWlGdC7yDW2+mCY52oA==
BA_Hofstraat 157-163_P_N_04_2de verdieping.pdf	U+KM6QQydxxE+o+HOfl4Q==
BA_Hofstraat 157-163_P_N_05_3de verdieping.pdf	Hhu3Im4SMwtmWeGSumcw1A==
BA_Hofstraat 157-163_P_N_06_4de verdieping.pdf	o3FZlgZDUza7zgPXyLgGfw==
BA_Hofstraat 157-163_P_N_07_5de verdieping.pdf	Qq88g6MSDVT3c3LiQuidKw==
BA_Hofstraat 157-163_S_B_01_snedAA.pdf	M0B8Lh2FQR5qKDNkBsDF/Q==
BA_Hofstraat 157-163_S_N_01_snedAA.pdf	UzXfdPwKEzv+FusDxYVaWw==
BA_Hofstraat 157-163_T_B_01_terreinprofiel.pdf	Ljx9p6QwxFXyEyWtAtwuuw==
BA_Hofstraat 157-163_T_N_01_terreinprofiel.pdf	im6AM0rSKRrWh4OBWtAWIA==