



2025_CBS_06047 OMV_2025034882 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bekleden van de achtergevel met crepi en het vervangen van de balkons - met openbaar onderzoek - Franklin Rooseveltlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Vereniging van mede-eigenaars van de RESIDENTIE VENDOME te Gent met als contactadres Franklin Rooseveltlaan 383-400, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025034882) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het isoleren en bekleden van de achtergevel met crepi en het vervangen van de balkons
- Adres: Franklin Rooseveltlaan 383-400, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2709W8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning, gelegen langsheen de Franklin Rooseveltlaan in het centrum van de stad Gent. De omgeving kenmerkt zich door meergezinswoningen van drie tot tien bouwlagen. Bij verschillende van deze panden is er een dienstenfunctie gevestigd in de plint. Het pand waarop deze aanvraag betrekking heeft telt 10 bouwlagen, waarvan één teruggetrokken dakverdieping en één nog verder teruggetrokken technisch volume. Aan de linkerkant van het pand staat een kleiner gebouw, waardoor het voorwerp ter hoogte van de 6 bovenste bouwlagen een blinde gevel heeft. Deze gevel is afgewerkt met rode baksteen.

Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Appartementsgebouwen Residence Vendôme en Green Park van 1958'. Voor de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/307155>. Aan de rechterkant van het pand is een meergezinswoning opgetrokken door dezelfde architect (Emile De Nil), in dezelfde stijl (modernistische 'expostijl'), en eenzelfde aantal bouwlagen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag heeft tot doel om de zij- en achtergevel van het pand aan de buitenkant te isoleren en af te werken met crepi, de brandtrapconstructie aan de achtergevel te verwijderen en de bestaande balkons te vervangen.

Zowel de blinde linker gevel (opgetrokken in vlakke baksteen) als de achtergevel (opgetrokken in metselwerk, met zichtbare, betonnen lateien) worden geïsoleerd en afgewerkt met crepi in een crème witte kleur (ral 9001). De dikte van het totale pakket (isolatie + crepi) dat op de gevel wordt gezet bedraagt 14cm. Aan de voorgevel worden geen werken voorzien.

De bestaande balkons achteraan de meergezinswoning worden verwijderd. De balkons hebben een taps toelopende vorm die zich ombuigen naar een centraal, geperforeerd, krom betonvlak die als verticaal element een centrale ruggengraat vormt voor de achtergevel. Achter deze geperforeerde betonstructuur zit een betonplaat verscholen, die dienst doet als zichtschermbetoon tussen de balkons op eenzelfde verdieping, en daarnaast ook als drager voor een brandtrap. Er wordt voorgesteld om zowel de centrale betonstructuur als de balkons te verwijderen en nieuwe balkons in te richten.

Van de eerste tot en met de achtste verdieping wordt per verdieping een rechthoekig balkon geplaatst met een breedte van 6,74m en een diepte van 1,05m. Deze balkons worden in twee delen opgedeeld door een zichtschermbetoon met een hoogte van 1,80m en een diepte van ca 1m. De balkons worden voorzien van een balustrade in een witte kleur (ral 9010) met een hoogte van 1,20m.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 12/12/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van twee nieuwe masten met een hoogte van 3m op het gebouw - op deze mast worden antennes bevestigd, gecamoufleerd achter een grijze polycarbonaatbuis - de bijhorende technische installatie wordt eveneens voorzien op het dak (2005/970);

Milieuvergunningen

* Op 06/06/1996 werd een vergunning verleend voor het exploiteren van mazouttank van 8000 liter geplaatst in de kelder en twee ketels samen 356 kW;

* Op 31/10/2001 werd een vergunning verleend voor het exploiteren van een mazouttank;

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 april 2025 onder ref. 017954-006/PV/2025. Voor het volledige advies, inclusief de voorwaarden, verwijzen we naar de bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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 deelgebied met specifieke voorschriften.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als 'referentie toegelaten bouwhoogte 25m' en 'zone D voor woningen en tuinen'.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD – DEEL ZUID.

BOUWDIEPTE van de hoofdgebouwen

De bouwdiepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt. Volgens het BPA geldt dat wanneer de referentiediepte 12m of meer bedraagt, de maximaal toegelaten bouwdiepte gelijk is aan de referentiediepte, met een absoluut maximum van 15m. De minimale bouwdiepte bedraagt 10m.

Voor het perceel in kwestie werd de referentiediepte als volgt bepaald:

Het pand aan de linkerzijde heeft een bouwdiepte van 13m, gemeten vanaf de rooilijn en het pand aan de rechterzijde heeft een bouwdiepte van 18,86m, eveneens gemeten vanaf de rooilijn.

Bijgevolg bedraagt de referentiediepte voor het perceel van de aanvraag: 13m aan de linkerzijde en

15m aan de rechterzijde, aangezien de werkelijke diepte van het aangrenzende pand (18,86m) de maximale toegelaten bouwdiepte overschrijdt en dus wordt beperkt tot 15m.

Daarnaast is in het BPA nog de bepaling opgenomen dat hoofdgebouwen uitzonderlijk een grotere bouwdiepte mogen hebben, mits machtiging. Deze uitbreiding is enkel toegestaan binnen de marge tussen de toegelaten bouwdiepte en de uiterste bouwlijn (15m), en op voorwaarde dat de uitbreiding onder een hoek van 45 graden wordt gerealiseerd, vertrekkende vanaf minstens 60cm van de perceelsgrens.

In de huidige aanvraag reiken de nieuwe balkons tot een diepte van 18,63m ten opzichte van de rooilijn. Dit overschrijdt de maximaal toegelaten bouwdiepte voor hoofdgebouwen op dit perceel, zoals bepaald in het BPA.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO 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. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- 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. *De aanvraag betreft een afwijking op zone D voor woningen en tuinen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.*
- 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. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

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 teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie.

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 - Afdeling 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 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 wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden 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. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag 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 23 april 2025 tot en met 22 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ De werken zijn reeds aangevat. De bezwaarindiener stelt zich vragen bij de noodzaak van een openbaar onderzoek wanneer de werken intussen toch al worden uitgevoerd.

2/ De bezwaarindiener is bezorgd over het verdwijnen van de oorspronkelijke architecturale elementen van het gebouw, ontworpen door architect Emile De Nil. In het bijzonder wordt

gewezen op de karakteristieke post-Art Deco elementen, zoals de gebogen gevelvormen en de verticale muur met cirkelvormige openingen. De voorgestelde ingreep, waarbij deze vervangen zouden worden door rechthoekige balkons, wordt als esthetisch en erfgoedkundig ongepast beschouwd. De bezwaarindiener pleit voor het behoud en herstel van de oorspronkelijke vormgeving, in lijn met eerdere renovaties aan een aanpalend gebouw van dezelfde architect.

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

1/ Voorliggende aanvraag werd niet ingediend als een regularisatiedossier. We zijn niet op de hoogte dat de werken reeds zijn gestart. Elke omgevingsvergunningsaanvraag wordt beoordeeld op basis van de elementen die in het dossier werden ingediend door de aanvrager. Het is aan de aanvrager om het dossier als een goede huisvader in te dienen.

2/ Er is begrip voor de bezorgdheid die in het bezwaar wordt geuit met betrekking tot het verdwijnen van de oorspronkelijke architecturale elementen van het gebouw. De verwijzing naar de erfgoedwaarde van het werk van architect Emile De Nil is terecht, en het is duidelijk dat deze elementen voor sommigen een belangrijke esthetische en historische betekenis hebben. Tegelijkertijd is het belangrijk om te benadrukken dat bij deze aanvraag een zorgvuldige afweging is gemaakt tussen het behoud van deze elementen en de voordelen van de voorgestelde ingrepen. Erfgoedwaarde betekent niet automatisch dat aanpassingen uitgesloten zijn. Ook gebouwen met erfgoedkenmerken kunnen worden aangepast, op voorwaarde dat dit gebeurt met respect voor het geheel en met oog voor de bredere ruimtelijke en maatschappelijke context. Voor deze beoordeling en afweging wordt verwezen naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Binnenstad – Deel Zuid zijn voldoende gedetailleerd en worden geacht de principes van een goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen. Hoewel deze aanvraag een afwijking inhoudt op de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen, kan deze afwijking gemotiveerd worden toegestaan op basis van volgende overwegingen:

De aanvraag beoogt een **energetische verbetering** van het gebouw door het aanbrengen van buitengevelisolatie op de zij- en achtergevel. In dit kader worden de bestaande betonnen gevelelementen – waaronder de balkons en de verticale betonstructuur met brandtrap – verwijderd en vervangen.

Er is geen bezwaar tegen het **isoleren van de zij- en achtergevel en deze af te werken met een crème witte gevelafwerking** in crepi. Beide gevels zijn momenteel eenvoudig vormgegeven in metselwerk. De zijgevel is vlak en sober, terwijl de achtergevel eveneens eenvoudig is opgebouwd, met zichtbare betonnen lateien. Het aanbrengen van gevelisolatie op deze vlakken zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van het gebouw. De gevels op zich bezitten geen uitgesproken erfgoedwaarde. Hoewel de wijziging aan de achtergevel een stijlbreuk veroorzaakt met het naastgelegen pand, ook ontworpen door Emile de Nil, vormt dit geen breekpunt. Het verschil in gevelafwerking is aanvaardbaar. De energetische renovatie primeert hier op het behoud van de oorspronkelijke gevelmaterialen en de architectonische eenheid tussen beide panden. Bovendien is het verschil in gevelafwerking niet zichtbaar vanaf het openbaar domein, waardoor de impact op het straatbeeld minimaal is.

De **balkons, samen met het centrale geperforeerde, kromme betonvlak, worden verwijderd.** Deze elementen zijn sculpturaal uitgewerkt en maken deel uit van het architecturaal concept van het gebouw en zijn uitingen van een modernistische 'expostijl'. Het behoud van deze elementen is echter niet verenigbaar met de bijkomende gevelisolatie. Daarnaast vormen deze betonnen elementen koudebruggen, wat de energieprestaties van het gebouw sterk zou verminderen. Binnen-isolatie is hier geen haalbare kaart, gezien het grote aantal wooneenheden in het gebouw. Het verwijderen van deze elementen betekent een verlies aan architecturale waarden uit een specifieke tijdsperiode, maar het wooncomfort en de energie-efficiëntie voor de bewoners wegen in dit geval zwaarder door.

Als vervanging van de bestaande balkons, die via een kromming een spits toelopende vorm hebben, worden **nieuwe balkons** voorzien. Van de eerste tot en met de achtste verdieping worden nieuwe rechthoekige balkons geplaatst, met een breedte van 6,74 m en een diepte van 1,05 m. Deze afmetingen zijn beperkt en behouden de ritmiek en symmetrie van het gebouw. Hoewel de nieuwe balkons afwijken van de oorspronkelijke vormtaal, sluiten ze qua kleur, materiaalgebruik en verticale spijlen aan bij de gerenoveerde balkons van het aanpalende gebouw, eveneens van de hand van architect Emile De Nil. Dit zorgt voor een visuele samenhang tussen beide gebouwen. Bovendien bevinden de balkons zich aan de achterzijde van het pand, zijn ze nauwelijks zichtbaar vanaf het openbaar domein en vormen ze geen bepalend onderdeel van het straatbeeld.

De nieuwe balkons worden per verdieping opgedeeld in twee delen door een zichtscherf van 1,80m hoog en 0,83m diep. Deze afmetingen worden als aanvaardbaar beschouwd. Omdat de materialisatie van de zichtscherf niet werd gespecificeerd, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat deze in een neutrale kleur moet worden afgewerkt. Om visuele rust te bewaren en de aandacht hier niet op te vestigen zijn felle kleuren niet toegestaan.

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_2025034882_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 isoleren en bekleden van de achtergevel met crepi en het vervangen van de balkons aan Vereniging van mede-eigenaars van de RESIDENTIE VENDOME te Gent (O.N.:0850565185) gelegen te Franklin Rooseveltlaan 383-400, 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 voortvloeiend uit externe adviezen:

-Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 april 2025 met kenmerk 017954-006/PV/2025). Deze voorwaarden zijn geïntegreerd in het advies van de brandweer, dat raadpleegbaar is op het Omgevingsloket.

Zichtschermen

De zichtschermen die geplaatst worden tussen de balkons moeten in een neutrale kleur worden afgewerkt. Felle kleuren zijn niet toegestaan, dit om visuele rust te bewaren.

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 aantoonst 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 vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning

heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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 dossiertax;

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.

2025_CBS_06047 - OMV_2025034882 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bekleden van de achtergevel met crepi en het vervangen van de balkons - met openbaar onderzoek - Franklin Rooseveltlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025034882

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_ACHTERGEVELRENOVATIE _P_B_03_Gelijkvloers NT.pdf	W/Tg37hcy4iMZyo3r//ylg==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _T_N_02_Terreinprofiel NT.pdf	WlylZDyusq2mj3sBFjZ/w==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _T_B_02_Terreinprofiel BT.pdf	pvrqSyS1lSwp4LElxyQHNg==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _S_N_05_Snede A-A NT.pdf	DMe1OzDf46RQn0WdEffluA==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _S_B_05_Snede A-A BT.pdf	7eS97KglfCO0HyofLskYlg==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _P_B_04_Standaardplan NT.pdf	vlhNSApFaLwzsUlaKiiJdg==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _P_B_04_Standaardplan BT.pdf	dt+MuhUQblQi4lYWj+Tspg==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _P_B_03_Gelijkvloers BT.pdf	ZnsXAPN9Yh6Kz1PUd7X79Q==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _L_N_00_Legende.pdf	qndndul0jn9DeOGfY4cN2g==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _L_B_00_Legende.pdf	Be3HjopMLxPMXyn7rNOnZg==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _I_N_01_Inplantingsplan NT.pdf	xO3SztFnh5XHOH+WTanhuQ==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf	udD2Kh9PZpf99D515QJh6A==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _G_N_06_Voorgevel NT(ongewijzigd).pdf	g18qyBh+oFbu1GTQQjQgzg==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _G_B_06_Voorgevel BT(ongewijzigd).pdf	C2YGBMj3cc7YeM4gUbVm0w==

BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _G_ _09_Zijgevel rechts NT.pdf	7YU8jtXaR7vekTlpU0orkg==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _G_ _09_Zijgevel rechts BT.pdf	KfJGqgm5l2jGi4rFVoGhkA==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _G_ _08_Zijgevel Links NT.pdf	GoD6fq2zzzJhpjS4YZmFbg==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _G_ _08_Zijgevel Links BT.pdf	5HULKUI1XbESeVjvHCip2Q==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _G_ _07_Achtergevel NT.pdf	XaX0e50ZZX/sCK0rMUTG5A==
BA_ACHTERGEVELRENOVATIE _G_ _07_Achtergevel BT.pdf	DKfXDINSPBawgdXHeYVqRQ==