



2026_CBS_05373 OMV_2025117127 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de onderhouds- en herstellingswerken aan de achtergevels, vrijstaande wachtgevel en het dakterras aan de voorgevel (kant Rooseveltlaan) - met openbaar onderzoek - Franklin Rooseveltlaan en Hofstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 ROOSEVELT met als contactadres Franklin Rooseveltlaan 91/101, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025117127) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de onderhouds- en herstellingswerken aan de achtergevels, vrijstaande wachtgevel en het dakterras aan de voorgevel (kant Rooseveltlaan)
- Adres: Franklin Rooseveltlaan 91-100 en Hofstraat 79-95, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2559R4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen panden bevinden zich langs de Hofstraat en de Franklin Rooseveltlaan in de Gentse binnenstad. Het betreffen twee panden (gebouw A en gebouw B) op één perceel. In de omgeving van de Hofstraat zijn er voornamelijk meergezinswoningen en eengezinswoningen in gesloten verband aanwezig. In de Franklin Rooseveltlaan zijn er voornamelijk meergezinswoningen aanwezig met uitzicht op het Koning Albertpark aan de overzijde van de straat.

VOLUME

Het perceel is volledig bebouwd. Gebouw A aan de Franklin Rooseveltlaan betreft 9 bovengrondse bouwlagen en een teruggetrokken daklaag onder een plat dak. Gebouw B aan de Hofstraat betreft 5 bovengrondse bouwlagen en een teruggetrokken daklaag onder een plat dak. Centraal op het perceel bestaat het pand uit één bouwlaag onder een plat dak.

FUNCTIE

De gelijkvloerse verdieping is intern verbonden en toegankelijk langs zowel de Hofstraat als de Franklin Rooseveltlaan. Op het gelijkvloers bevindt zich een kantoorruimte met een oppervlakte van ca 473 m². Langs de Hofstraat is toegang tot de ondergrondse bouwlaag (garage) die over de volledige oppervlakte van het perceel reikt.

Op de verdiepingen van beide panden bevinden zich woningen die telkens enkel toegankelijk zijn langs de ingang in de Hofstraat (gebouw B) of de Franklin Rooseveltlaan (gebouw A). In gebouw A en gebouw B zijn aparte interne circulatiekernen aanwezig.

Aan de Franklin Rooseveltlaan zijn in de meergezinswoning 10 appartementen aanwezig. Op elke bouwlaag bevindt zich één doorzonappartement, met uitzondering van de teruggetrokken daklaag waar er zich twee in bevinden. Aan de Hofstraat zijn in het volume 8 appartementen aanwezig. Het betreft telkens twee appartementen per bouwlaag.

GEVELS

Gebouw A

De voorgevel aan de Franklin Rooseveltlaan is opgetrokken in natuursteen. Ter hoogte van de verdiepingen 2 tot en met 8 kraagt de voorgevel met 60 cm uit voorbij de rooilijn, waarbij aan de linkerzijde op elke bouwlaag een terras aanwezig is. Ter hoogte van de teruggetrokken daklaag is een terras aan de straatzijde voorzien, omzoomd met een witte aluminium balustrade.

De achtergevel van de Franklin Rooseveltlaan is afgewerkt met wit geschilderd metselwerk. Aan de achterzijde van de woningen zijn uitkragende terrassen voorzien met centraal brandladders in verwerkt. De borstwering is in wit aluminium spijlenwerk voorzien en brandladders in wit staal.

De zijgevel van gebouw A steekt ter hoogte van de linker aanpalende uit en bestaat uit wit geschilderd metselwerk.

Gebouw B

De voorgevel aan de Hofstraat is opgetrokken in natuursteen. Ter hoogte van de verdiepingen 1 tot en met 4 kraagt de voorgevel met 60cm uit voorbij de rooilijn.

De achtergevel van gebouw B is afgewerkt met wit geschilderd metselwerk. Aan de verdiepingen zijn uitkragende terrassen voorzien met centraal brandladders in verwerkt. De borstwering is in wit aluminium spijlenwerk voorzien en brandladders in wit staal.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met voorliggende aanvraag worden werken aan de gevels uitgevoerd. Het betreft werken aan de achtergevels van de gebouwen A en B, en het isoleren van de linkerzijgevel van het gebouw A aan de Franklin Rooseveltlaan.

VOLUME

Op gebouw A wordt een nieuwe brandtrap geplaatst in functie van de evacuatie van het appartement aan de achterzijde op de teruggetrokken daklaag. De trap bevindt zich achteraan het teruggetrokken dakvolume (op de 9^e verdieping) en het platte dak erboven. Ter begeleiding van de vluchtroute op het platte dak wordt een spijlenbalustrade voorzien met een hoogte van 1,20m en een technische valbeveiliging van 90cm hoog.

De nokhoogte van gebouw A wordt hierdoor plaatselijk verhoogd met 1,20 m en 0,90 m, waardoor de maximale nokhoogte toeneemt van 27,58 m tot 28,78 m.

GEVELS

De achtergevels van de beide gebouwen worden geïsoleerd en afgewerkt met crepi in een witte kleur. Het nieuwe gevelpakket is 14 cm dik (isolatie en afwerking).

Ook worden de balustrades van de terrassen aan de achtergevels van beide gebouwen verwijderd, inclusief de brandladders. De terrassen worden gerenoveerd, waarbij er geen brandladders door de terrassen heen lopen. Op die manier zijn de terrassen niet langer intern met elkaar verbonden. De breedte van de terrassen blijft ongewijzigd, maar de balustrade wordt 10cm verder geplaatst waardoor de bouwdiepten van zowel gebouw A als gebouw B met 10 cm uitbreiden.

De linker zijgevel van gebouw A, wordt geïsoleerd en afgewerkt met gevelleien. De dikte van het nieuwe gevelpakket is 17 cm (isolatie en afwerking).

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/06/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van twee woonhuizen. (KW P-8-67).
- Op 08/04/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een dubbel appartementsgebouw met 10 app. kants rooseveltlaan en 8 app. evenals burelen en 20 autoparkeerplaatsen kant hofstraat. (Litt. P-1-68).

- Op 12/08/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een technische bouwlaag (5^obovenverdieping) met 2 appartementen boven een in opbouw zijnd appartementsgebouw (litt. p-1-68 dd. 08/04/1968). (Litt. P-15-68).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26 maart 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer van 30 januari 2026. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, met opmerkingen van Brandweer. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard en de hiermee samenhangende projectinhoudversie is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen niet tegemoet aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen een mogelijke schending van de rechten van derden met zich mee als ze niet opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Een tweede openbaar onderzoek is dus vereist. Dit brengt een termijnverlenging van 60 dagen met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 1 april 2026 onder ref. 024172-004/LL/2026:

Besluit: GUNSTIG onder voorwaarden Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Voorwaarden:

- compartimentering van de circulatie ten opzichte van de wooneenheden
- het voorzien van brandbestrijdingsmiddelen in de gemeenschappelijke circulatie,
- het voorzien van de nodige veiligheidsverlichting en signalisatie in deze circulatie,
- het voorzien van branddetectiemiddelen in de gemeenschappelijke circulatie,
- het voorzien van een manuele brandmeldcentrale in de gemeenschappelijke circulatie,

- het voorzien van een ventilatieopening bovenaan elk trappenhuis.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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).

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

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften. Het wijkt af op volgend punt:

1/ Afwijkingen

Artikel 3.3.7 Gevelopbouw

Dit artikel stelt dat alle in het zicht blijvende gedeelten van zijgevels moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen in overeenstemming met de contextualiteit.

De zijgevel van het gebouw aan de Franklin Rooseveltlaan, ter hoogte van de linker aanpalende, wordt geïsoleerd en afgewerkt met gevellen.

2/ Afwijkingmogelijkheden

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.
- Afwijkingen kunnen enkel op bepaalde voorschriften van het gewestplan (cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972) worden toegepast, waaronder 'woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde'.
- 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.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: “...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- *beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)*
- *bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;”*

3/ De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt hieronder toegelicht:

Gevelopbouw

De materialisatie van de zijgevel van het gebouw aan de Franklin Rooseveltlaan na het isoleren, is niet kenmerkend voor de omgeving. Gezien het een zijgevel betreft die opgevat kan worden als een wachtgevel, is de afwerking met leien ruimtelijk inpasbaar (zie verder onder 10. Omgevingstoets).

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. 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

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 januari 2026 tot en met 11 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 7 april 2026 tot en met 6 mei 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Afwerking zijgevel met linker aanpalende waartegen een brandladder bevestigd is

De bezwaarindiener stelt dat het isoleren en afwerken van de zijgevel van het gebouw met adres Franklin Rooseveltlaan 91-100 een belemmering tot gevolg heeft bij het gebruik van de buitentrap en de vluchtwegladder tegen de gemene muur. De bouwheer zou geen duidelijke en bindende afspraken gemaakt hebben met de bezwaarindiener.

2/ Bezwaar tegen de financiële impact van de voorgestelde werken

De bezwaarindieners zijn eigenaar van een appartement in het gebouw en wensen financieel niet bij te dragen tot de kosten voor de onderhouds- en herstellingswerken aangezien het appartement te koop wordt aangeboden.

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

1/ Afwerking zijgevel met linker aanpalende waartegen een brandladder bevestigd is

In de motiverende nota wordt gesteld dat om de nodige isolatie te realiseren de luchtsponw lokaal geïsoleerd zal worden tot op een welbepaalde hoogte (tot aan de horizontale betonnen balk). Het metselwerk onder de betonnen balk blijft behouden en wordt waterdicht afgewerkt met een geschikte coating. Met deze uitvoering wordt rekening gehouden met de vraag dat de bestaande vluchtladder kan blijven staan en dat de doorgang aan de trap ongewijzigd blijft. De gevellijn blijft hier lokaal ongewijzigd.

Voorliggende omgevingsvergunning doorliep de juiste procedure. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015). Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

De wijze waarop de werken aan de zijgevel gebeuren, is een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen. Een omgevingsvergunning

heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van derden. De toelating aanpassingen te maken aan een gemene muur betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet dus gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

2/ Bezwaar tegen de financiële impact van de voorgestelde werken

Het verzet tegen het bijdragen aan de kosten voor de voorgestelde werken is niet van stedenbouwkundige aard.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

VOLUME

De uitbreidingen van het volume aan de Franklin Rooseveltlaan in de hoogte zijn beperkt en creëren geen visuele impact vanaf het openbaar domein. De nieuwe constructies op het dak, in functie van een veilige vluchtroute, vallen binnen een hoek van 45 graden ten opzichte van de kroonlijst en zijn dan ook niet zichtbaar vanaf de straat of het park.

GEVELS

De ligging binnen CHE-gebied is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand. Het gebouw in kwestie betreft echter een appartementsgebouw dat werd opgericht naar aanleiding van een vergunning die in 1968 werd verleend. Hoewel typisch voor de bouwperiode, heeft het gebouw geen vooruitstrevende of kenmerkende architecturale kwaliteiten. Het gebouw heeft geen erfgoedwaarde. Vanuit erfgoedpunt is er geen bezwaar tegen de voorgestelde werken.

Het isoleren van de gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woningen. De gevels worden op een kwalitatieve manier afgewerkt.

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_2025117127 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de onderhouds- en herstellingswerken aan de achtergevels, vrijstaande wachtgevel en het dakterras aan de voorgevel (kant Rooseveltlaan) aan VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE ROOSEVELT (O.N.:0851642578) gelegen te Franklin Rooseveltlaan 91-100 en Hofstraat 79-95, 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

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 1 april 2026 met kenmerk 024172-004/LL/2026).

Riolering:

De regenwaterafvoer (RWA) van de nieuwe terrassen mogen in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen 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 Stadskantoor 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).

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die

voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05373 - OMV_2025117127 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de onderhouds- en herstellingswerken aan de achtergevels, vrijstaande wachtgevel en het dakterras aan de voorgevel (kant Rooseveltlaan) - met openbaar onderzoek - Franklin Rooseveltlaan en Hofstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025117127

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_APP_I_N_0_INPLT.pdf	B4BjTBh3400ZfxnYwij6Kg==
BA_APP_I_B_0_INPLT.pdf	U6dquRk74Ftp/j1fAwz/WA==
BA_APP_P_B_7_DAK.pdf	s7JymAxnieqZAN1Sh9CK0Q==
BA_APP_P_N_2_V2-V3-V4.pdf	54+y6aypPrkneLpaa3sXIQ==
BA_APP_P_N_4_V6-V7.pdf	UQ6lyNljnKCApeF8TvlgOg==
BA_APP_P_B_5_V8.pdf	G7KqcFfa53mzTiV4+Biapw==
BA_APP_P_N_5_V8.pdf	eZqjFMSzkLwKxv3Bvp2v3g==
BA_APP_P_N_7_DAK.pdf	abXdIXM/r1EbH3v+AQ7MOW==
BA_APP_P_N_6_V9.pdf	02Kp7UhV8M1L6k9yxjha0Q==
BA_APP_P_B_1_V1.pdf	n8Eo7oBj7X8i7P120hFRUw==
BA_APP_P_N_0_V0.pdf	P8/xLouj4FgL+zA+paaCcA==
BA_APP_P_B_3_V5.pdf	sTMwi5klNTr66BQfZ3JRNg==
BA_APP_P_B_2_V2-V3-V4.pdf	oJPrPtGzS028en6elaycgA==
BA_APP_P_N_3_V5.pdf	k3jCeQOM2PfsWLxTrNUsMA==

BA_APP_P_B_0_V0.pdf	ZaUn1Wy4Ih0gsSiYudHQBA==
BA_APP_P_B_4_V6-V7.pdf	7o3KvrNx5tS8KWxcSjF+VQ==
BA_APP_P_N_1_V1.pdf	7TjtqazRICb2hgpPZ8qmHw==
BA_APP_P_B_6_V9.pdf	y5AQQjFQkLVo6SZzcsW5ig==
BA_APP_T_B_0_TPROFIEL.pdf	YvFSgPchFfBYbcHmPtMzgw==
BA_APP_T_N_0_TPROFIEL.pdf	ukObv5LXwdZXIDLbGe5kqA==
BA_APP_S_N_AA_SNEDEAA.pdf	mQJX+T1altY3FEyNwUrmOA==
BA_APP_S_B_BB_SNEDEBB.pdf	2z7F31vQkyQ2G8Fy72YaKg==
BA_APP_S_B_DD_SNEDEDD.pdf	PyI1JLoXCkSCX0xhDKJk0Q==
BA_APP_S_N_DD_SNEDEDD.pdf	tykf2Tc7Zzpj+miKSlCgg==
BA_APP_S_N_CC_SNEDECC.pdf	AUgVhecJqOujxba34rWdcQ==
BA_APP_S_N_BB_SNEDEBB.pdf	WiBEOiBs+5+ZNtePvzTJyw==
BA_APP_S_B_CC_SNEDECC.pdf	ojiYI7935QsAyAG7QcGnCw==
BA_APP_S_B_AA_SNEDEAA.pdf	DsiFbtWLR1sI9RZfx0VzsA==
BA_APP_G_B_1_VG GA Franklin Roosevelt.pdf	dmXsesF7aMbf3bMWU5mApA==
BA_APP_G_N_2_AG GA Franklin Roosevelt.pdf	mbGJhSqbfCmRL1a03dYDSA==
BA_APP_G_N_3_AG GB Hofstraat.pdf	4nZ0MilLkeLqgTys9yK3cg==
BA_APP_G_B_3_AG GB Hofstraat.pdf	42DbxQhrmR+1CdaDwlrSwg==

BA_APP_G_B_2_AG GA Franklin Roosevelt.pdf	eGxuWHEOLDBnhoc35JSkYg==
BA_APP_G_N_1_VG GA Franklin Roosevelt.pdf	/cwxwMNwHs2dMkLDkqJzPA==
BA_APP_L_B_1_Legende.pdf	8zPa8hLsR6prz3Hh/MEI9g==