



2024_CBS_08028 OMV_2024066511 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Hofstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

HTKS BV met als contactadres Smedenstraat 34, 8000 Brugge heeft een aanvraag (OMV_2024066511) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

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

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
14 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

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 perceelsdiepte bedraagt 17,96 m. De bebouwing betreft een rijbebouwing, ingericht als meergezinswoning met 4 appartementen.
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 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 pand met adres Hofstraat 157-163 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 appartementsgebouw werd gebouwd in 1966. Het gebouw is opgericht in een typische architectuur voor de periode waarin het werd ontworpen en gebouwd, maar heeft geen vooruitstrevende of kenmerkende architecturale kwaliteiten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De aanvraag betreft het verbouwen van de voor- en achtergevel, het vervangen van het platte dak van het gelijkvloerse bijgebouw en het aanbrengen van 4 terrassen (1 dakterras en 3 balkons) tegen de achtergevel.

De functie meergezinswoning met 4 appartementen, namelijk 1 op elke bouwlaag en de gemeenschappelijke functies (inkom, trappenhuis, garages) op de gelijkvloerse bouwlaag blijven ongewijzigd behouden.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en daken

VOLUME

- De kroonlijst van de voorgevel wordt met 0,38 m opgehoogd naar een hoogte van 14,80 m boven het trottoirpeil. Het platte dak en de achterste kroonlijst behouden hun bouwhoogte.
- Het platte dak van het bijgebouw wordt vervangen door een nieuw, iets lager plat dak. De bestaande koepel verdwijnt hierbij.
- Op het platte dak van het gelijkvloerse bijgebouw wordt een terras aangelegd met een diepte van 1 m, dit is tot een diepte van 14,96 m achter de rooilijn. Langs de zijdelingse perceelsgrens komen matglazen zichtweringen met een hoogte van 1,90 m hoog boven het terrasvloerpeil, links met een retour van 0,60 m, dit omwille van de plaatselijke kortere afstand tot de achterste perceelsgrens.
- In de achtergevel worden op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping zwevende terrassen aangebracht. De breedte bedraagt 3,30 m, de diepte meet 1 m achter de geïsoleerde achtergevel, namelijk tot een diepte van 14,96 m achter de rooilijn. De afstanden tot de linker- en rechter zijperceelsgrenzen bedragen respectievelijk 0,63 m en 1,73 m. Zijdelings worden zichtschermen met een hoogte van 1,90 m geplaatst boven het peil van het balkon. De afstand tot de achterste perceelsgrens meet 3 m.

VOORGEVEL

- De bestaande gevelmaterialen (wit geglazuurde gevelstenen) worden verwijderd en vervangen door isolatie bekleed met crepi (in gebroken witte kleur). De uitsprong op deze gevel zal volgens de plannen vanaf de 1^e verdieping 60 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn en dit vanaf een hoogte van 2,47 m boven het trottoir. Op de gelijkvloerse bouwlaag en de wanden tussen de uitbouw en de zijperceelsgrenzen zal enkele een laag crepi worden aangebracht.
- Het schrijnwerk wordt vervangen.

ACHTERGEVEL

- De achtergevel krijgt grotere raamopeningen: namelijk 2 hoge ramen per bouwlaag, die toegang geven tot de terrassen.
- Ook bij de achtergevel wordt het bestaande gevelmateriaal verwijderd, er wordt isolatie aangebracht en bekleed met gebroken witte crepi.

Scheidingsmuren

Het profiel van de rechter scheidingsmuur wordt gewijzigd: Over een diepte van 0,46 m achter de bestaande achtergevel van de buur, tot een totale bouwdiepte van 14,96 m, wordt een zichtscherme geplaatst met een hoogte van 1,90 m.

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).

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

Volgend extern advies is gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 juni 2024 onder ref. 072906-001/PV/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De nieuwe geveldelen en daken dienen aan bovenstaande eisen te voldoen qua brandklasse en brandoverslag.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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).

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.

De aanvraag is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg op volgende punten:

1/ De bouwhoogte van het hoofdgebouw

Het BPA legt een referentie toegelaten bouwhoogte van 13 m boven het trottoir op.

Het ontwerp voorziet een kleine ophoging van 0,38 m, naar een bouwhoogte van 14,80 m boven het trottoirpeil, dus hoger dan toegelaten.

2/ De bouwdiepte van de hoofdgebouw (aangebouwde terrassen)

Het linker aanpalende hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van 13,99 m en het rechter aanpalende hoofdgebouw meet 14,50 m diep.

Het BPA legt op dat de bouwdiepte van de bouwplaats op de verdiepingen niet verder mag reiken dan de verbindinglijn tussen deze 2 bouwdiepten.

Indien de bouwdiepte van de burens groter is dan 15 m, dan dient de bouwdiepte ook beperkt te worden tot 15 m.

-> Het ontwerp voorziet op de 1^e verdieping een dakterras tot een bouwdiepte van 14,96 m.

Op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping worden zwevende terrassen voorzien tot een bouwdiepte van 14,96 m. Deze bouwdiepten wijken af van de voorschriften van het BPA, maar blijven

binnen een diepte van 15 m.

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.

Beoordeling afwijkingen op de voorschriften van het BPA is – in toepassing van artikel 4.4.1:

1/ De bouwhoogte van het hoofdgebouw

Gunstig advies: Het aantal bouwlagen wordt niet gewijzigd, de ophoging is beperkt in omvang (0,38 m) en de bestaande bouwhoogte van het pand is lager dan deze van de 2 aanpalende hoofdgebouwen.

Hierdoor kan er gesteld worden dat de aanpassing aan de bouwhoogte geen hinder veroorzaakt binnen het straatbeeld en naar de aanpalende panden toe.

2/ De bouwdiepte van het hoofdgebouw (dakterras en 3 aangebouwde terrassen)

Het binnengebied tussen de Hofstraat en de Franklin Rooseveltlaan is beperkt in diepte en de bouwhoogte van de gebouwen aan beide zijden is hoog. Het te verbouwen perceel heeft een beperkte diepte van 17,96 m.

* Gunstig voor het gelijkvloerse dakterras, niveau 1^e verdieping:

Het beperken van het dakterras tot een diepte van iets minder dan 15 m kan aanvaard worden: de bouwdiepte is iets dieper dan het rechter aanpalende gebouw en er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelsgrens met minder diepe bebouwing op het linker aanpalende perceel. Dit dakterras ligt op een aanvaardbare hoogte, waardoor er de inkijk op de aanpalende percelen binnen aanvaardbare normen blijft.

* Ongunstig voor de terrassen/BALKONS bij de 2^e, 3^e en 4^e verdieping

Het is wenselijk om dit binnengebied niet nog smaller en dichter bebouwd te maken. Bovendien is het betreffende perceel ook ondiep (namelijk 17,96 m) en de afstand tussen de dakterrassen en de achterste perceelsgrens bedraagt slechts 3 m. Bijgevolg dienen de maximale bouwdiepten, zeker op grotere hoogte, zoals beschreven in het BPA absoluut gerespecteerd te worden. Vanaf een grotere hoogte, meer bepaald de 2^e verdieping, zijn afwijkingen op de bouwdiepte ruimtelijk niet meer aanvaardbaar. Deze afstand is te klein: de 3 bovenste balkons zullen functioneren als uitkijkposten op de omliggende percelen. Dit brengt de privacy van de omliggende burenen onaanvaardbaar in het gedrang.

Vergunde verkavelingen

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

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.

Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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 aanvraag voorziet geen uitbreidingen van de bebouwde of verharde oppervlakte. De dragende structuren worden niet aangepast. Verder worden geen aanpassingen voorzien aan de rioleringen.

Bijgevolg dienen er geen aanpassingen te gebeuren volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

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 - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

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

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 juni 2024 tot en met 11 juli 2024.

De aanplakking van het bericht van het openbaar onderzoek werd ofwel te laat gemeld aan de vergunningverlenende instantie, ofwel te laat opgehangen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet het verbouwen en isoleren van de voor- en achtergevel en het plaatsen van 4 terrassen/balkons tegen de achtergevel.

De functie 'meergezinswoning' blijft behouden, met de 4 appartementen binnen hun bestaande contouren.

Erfgoed

De aanvraag omvat renovatiewerken aan het pand, voornamelijk werken aan de voor- en achtergevel. Er is vanuit erfgoeddoogpunt geen bezwaar tegen de werken.

Bouwwolumes en scheidingsmuren

Het binnengebied tussen de Hofstraat en de Franklin Rooseveltlaan is beperkt in diepte en de gebouwen aan beide zijden zijn hoog. Het is wenselijk om dit binnengebied niet nog smaller en dichter bebouwd te maken.

-> De beperkte uitbreiding van het dakterras bij de 1^e verdieping (met een diepte van 14,96 m) kan gelet op de beperkte bouwhoogte en het voorzien van de nodige zichtschermen nog

aanvaard worden: dit terras brengt de privacy van de omliggende burens niet in het gedrang. -> De balkons op de bovenliggende bouwlagen hebben gelet op de beperkte perceelsdiepte (namelijk 17,96 m) en de korte afstand tussen de dakterrassen en de achterste perceelsgrens van 3 m zullen door hun hogere inplanting functioneren als uitkijkposten op de omliggende percelen. Dit zou de privacy op de burens onaanvaardbaar in het gedrang brengen.

Het feit dat het achterliggende perceel momenteel volledig bebouwd is, kan geen reden vormen om toch een versoepeling toe te staan.

Er zijn naburige appartementsgebouwen die wel beschikken over ongeveer even diepe dakterrassen en balkons. Ook deze terrassen zijn geen referenties: deze werden opgetrokken vóór de goedkeuring van het huidige bijzonder plan van aanleg en de beleidsnota 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent', waarin ook gepleit wordt voor het openhouden van de smallere binnengebieden.

Het plaatsen van zijdelingse zichtscherms biedt voor deze terrassen, in het bijzonder naar de achterburens toe, geen oplossing.

De 3 bovenste terrassen (bij 2^e, 3^e en 4^e verdieping) worden ongunstig geadviseerd.

Gevels

Het isoleren van de gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

Gelet op de diversiteit van de gevelmaterialen en de kleuren van de omliggende voorgevels, zijn de voorgestelde gevelbekleding en het kleurgebruik aanvaardbaar.

Voorgevel/openbaar domein:

In de beschrijvende nota is sprake van het isoleren en afwerken met crepi van de voorgevel.

Op de snede nieuwe toestand is op het gelijkvloerse bouwlaag echter geen isolatie te zien. Ook op het gevelaanzicht wordt dit niet gespecificeerd.

- **Het voorzien van een isolatie op de erker van het gebouw is duidelijk opgenomen en kan in deze vorm gunstig geadviseerd worden, deze dient te voldoen aan onderstaande voorwaarden:**

Aangezien de bestaande constructieve uitsprong/erker in deze aanvraag 60 cm ten opzichte van het gevelvlak uitspringt (in plaats van de oorspronkelijk 72 cm) en bijdraagt aan de energetische efficiëntie van het gebouw kunnen we hiermee uitzonderlijk akkoord gaan.

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met **een dikte van maximaal 14 cm (isolatie inclusief afwerking).**

De uitsprong moet 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

De isolatie op de onderzijde van de uitsprong voorzien op een hoogte van 2,45 m boven het maaiveld. Hier kan akkoord mee gegaan worden.

- **Aangezien er volgens de plannen enkel crepi als afwerking voor de gelijkgrondse verdieping voorzien wordt, zal dit zo beoordeeld worden. Deze afwerking dient aan het volgende te voldoen:**

Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1 cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapt worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

- **Op de verdiepingen wordt een isolatie met crepi voorzien die volgens de grondplannen volledig binnen de perceelsgrens valt, hier zijn geen opmerkingen op.**

Achtergevel:

Geen bezwaren tegen de isolatie en gevelbekleding.

Aanpassing profiel rechter zijmuur

De ophoging is beperkt in bouwdiepte (namelijk 0,46 m), reikt niet verder dan een totale bouwdiepte van 15 m, heeft een bouwhoogte van 1,90 m boven het terrasvloerpeil en wordt uitgevoerd in mat glas, waardoor de impact voldoende gering is.

We kunnen stellen dat deze ingreep geen onaanvaardbare hinder voor de rechter buur zal veroorzaken.

CONCLUSIE

De aanvraag wordt gedeeltelijk vergund, gedeeltelijk geweigerd:

- **ONGUNSTIG advies voor de balkons bij de 2^e, 3^e en 4^e verdieping:**
Deze uitbouwen bouwen het bestaande ondiepe binnengebied onaanvaardbaar verder dicht.
De balkons nemen te veel inkijk op de omliggende percelen en schaden de privacy van de burens.
- **VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden, voor de gevelisolatie van de voorgevel en de achtergevel en het dakterras op de 1^e verdieping.**

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_2024066511_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 HTKS bv (O.N.:0716961048) gelegen te Hofstraat 157-163, 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:

Volgende elementen worden uit deze vergunning gesloten:

De balkons ter hoogte van de 2^e, 3^e en 4^e verdieping.

Bijkomend moeten de verlaagde ramen op een veilige manier worden afgesloten via een deel vast glas of het plaatsen van een stevige afsluiting binnen de grenzen van de geïsoleerde achtergevel.

Brandveiligheidsnormen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 juni 2024 met kenmerk 072906-001/PV/2024).

Isolatie voorgevel/openbaar domein

- **Het voorzien van een isolatie op de erker van het gebouw is duidelijk opgenomen en kan in deze vorm gunstig geadviseerd worden, deze dient te voldoen aan onderstaande voorwaarden:**

Aangezien de bestaande constructieve uitsprong/erker in deze aanvraag 60 cm ten opzichte van het gevelvlak uitspringt (in plaats van de oorspronkelijk 72 cm) en bijdraagt aan de energetische efficiëntie van het gebouw kunnen we hiermee uitzonderlijk akkoord gaan.

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met **een dikte**

van maximaal 14 cm (isolatie inclusief afwerking).

De uitsprong moet 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

De isolatie op de onderzijde van de uitsprong voorzien op een hoogte van 2,45 m boven het maaiveld. Hier kan akkoord mee gegaan worden.

- **Aangezien er volgens de plannen enkel crepi als afwerking voor de gelijkgrondse verdieping voorzien wordt, zal dit zo beoordeeld worden. Deze afwerking dient aan het volgende te voldoen:**

Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1 cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapt worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

- **Op de verdiepingen wordt een isolatie met crepi voorzien die volgens de grondplannen volledig binnen de perceelsgrens valt, hier zijn geen opmerkingen op.**

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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08028 - OMV_2024066511 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Hofstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024066511

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_verbouwenmeergezinswoning_I_B_1_inplantingsplan.pdf	iLajq/TsKLiftJvXRDLG/Q==
BA_verbouwenmeergezinswoning_G_B_1_voorgevel.pdf	X5bWgTct4YAPiIVvRor82Q==
BA_verbouwenmeergezinswoning_G_B_2_achtergevel.pdf	Mj2dTgZClBD9gL/k56j1dg==
BA_verbouwenmeergezinswoning_G_N_1_voorgevel.pdf	ad7+aOYTm8He8T/4pQoagA==
BA_verbouwenmeergezinswoning_G_N_2_achtergevel.pdf	5oV0l6EZDYVblGGy0LycBw==
BA_verbouwenmeergezinswoning_I_N_1_inplantingsplan.pdf	YgTOcToQE+sOoM3GZCjJRg==
BA_verbouwenmeergezinswoning_L_N_1_legende.pdf	dXeo6VzhMjhBQ6/+tEV1AA==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_B_1_gelijkvloers.pdf	71ejGG6nDYatT61TRaG5iw==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_B_2_verdieping 1.pdf	ZiLZ1VfuP16xB14YPCK8Lg==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_B_3_verdieping 2.pdf	hjsWsjEDviNgbtsIFT8uyQ==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_B_4_verdieping 3.pdf	4eS7fNpseODn3p7NBiGGmQ==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_B_5_verdieping 4.pdf	EHI9aZhL9Zb4dAfBTujjg==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_B_6_dakenplan.pdf	W2M4Mbpz4UWAsd2gzkmalg==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_N_1_gelijkvloers.pdf	Q1P8aeFnu8dnH8tSrXv8Ug==

BA_verbouwenmeergezinswoning_P_N_2_verdieping 1.pdf	pLDCoMv5NB2igm4VgJocjA==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_N_3_verdieping 2.pdf	F9ZWXgk+MNtw38fT38BJHg==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_N_4_verdieping 3.pdf	Ld5pPUIokp27o6VaX4sewg==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_N_5_verdieping 4.pdf	yCfQXdtNV8P38tIW8wsOLw==
BA_verbouwenmeergezinswoning_P_N_6_dakenplan.pdf	Z1FDacqX7SQWbd0pLc3Veg==
BA_verbouwenmeergezinswoning_S_B_1_doorsnede AA.pdf	IWmq1ATmpuFP/EPdP2n+pw==
BA_verbouwenmeergezinswoning_S_N_1_doorsnede AA.pdf	/LC6/7DmX645ok+SwyQS+g==
BA_verbouwenmeergezinswoning_T_B_1_terreinprofiel AA.pdf	NW9fttF16UzkTg60WsjrRw==
BA_verbouwenmeergezinswoning_T_N_1_terreinprofiel AA.pdf	qn008rA49TqSxvQDF25NYg==