



2024_CBS_07155 OMV_2023118175 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - Coupure, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 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 Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

VANDEN BRUYN BV met als contactadres Gordunakaai 87, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023118175) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 september 2023.

De aanvraag werd op 18 januari 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen geweigerd.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager. Op 6 maart 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Coupure 379, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 566D2

Op 11 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 6 maart 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 18 januari 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

- Het voorzien van een bijkomende, teruggetrokken bouwlaag met een flauw hellend dak als bijkomende bouwlaag werd als afwijking in vorm en niet in overeenstemming met de te behouden en aanwezige erfgoedwaarde beoordeeld. Hierbij werd in het nieuwe voorstel het dakvolume behouden maar werd de voorgevel aangepast om in overeenstemming met de geleiding van de voorgevel te zijn.
- De bouwdiepte van het dakterras op de eerste verdieping werd ingeperkt tot gelijk aan de achtergevellijn van het aanpalende rechter pand. Dit brengt de bouwdiepte van het terras tot ca. 11m65 en gelijk met de bestaande scheidingsmuren.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

- Na verdere herziening van het voorstel kan er geoordeeld worden dat er akkoord kan worden gaan met de toevoeging van een eigentijds nieuwe bouwlaag die volgens het voorgelegde ontwerp teruggetrokken wordt voorzien ten opzichte van de straatgevel en voorzien is van een

licht hellend dak. Het volume blijft binnen de profielen van de aanpalende panden en zal geen negatieve impact hebben op het straatbeeld. Het licht hellende dak zal nauwelijks zichtbaar zijn vanop het openbaar domein en is van dergelijke beperkte omvang dat deze aanvaardbaar is.

- Het dakterras op de eerste verdieping werd ongunstig beoordeeld wegens het te diep voorzien op het perceel en een te grote impact op de omgeving. Tot een bouwdiepte van ca. 11,75m kan wel een terras worden voorzien. Tot deze diepte is het niet nodig om bijkomende maatregelen te nemen om rekening te houden met het burgerlijk wetboek vanwege de hoge scheidingsmuren. Op deze wijze is er meer garantie op respect voor privacy en is de impact op inzicht beperkter. Op deze wijze wordt er ook tegemoet gekomen aan de gestelde bezwaren. Hierbij werd het terras aangepast conform bovenstaande weigeringsgronden.

CONCLUSIE

Huidig advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg. De initiële beslissing 'weigering' wordt omgezet naar een 'gunstig advies'.

Bij het afleveren van een vergunning wordt aan de deputatie gevraagd om volgende voorwaarden op te leggen.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023118175_beslissing_weigering_Coupure 379.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verbouwen van een eengezinswoning van VANDEN BRUYN bv, gelegen te Coupure 379, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Erfgoed

Het is onduidelijk of er nog andere wijzigingen aan de gevels, de dakstructuur of de bovendakse schouwen worden uitgevoerd. De aanvraag bevat niet de noodzakelijke informatie om na te gaan of de voorgestelde verbouwing verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand en het beschermde stadsgezicht. Uit de bijlage B33 moet blijken welke materialen, onderdelen, kleuren en afwerking van de gevel wijzigen. Voor alle nieuwe materialen en onderdelen moest voldoende informatie (detailtekeningen, technische fiches en dergelijke) worden toegevoegd om de nieuwe toestand tot in detail te kunnen vergelijken met de bestaande

toestand van het pand. Op basis hiervan wordt afgewogen of de erfgoedwaarden van het pand en het beschermde stadsgezicht bewaard blijven.

Er dient voor de werken aan de voorgevel bijkomend een melding voor werken binnen beschermd stadsgezicht te worden ingediend met:

- Technische fiche van het glas (maximaal 18mm dik, met een buitenspouwblad identiek aan het oorspronkelijke mondgeblazen glas);
- Technische fiche van de mastiekvervanger waarmee het glas vanaf de buitenzijde wordt vastgezet (houten glaslatten worden niet toegelaten in deze context);
- Technische fiches van de verschillende verven voor restauratie (pleisterwerk, schrijnwerk)
- Aangepaste detailtekening: een aantal profileringen ontbreekt (bijvoorbeeld de roeden) en het is niet duidelijk hoeveel het raam achter slag geplaatst wordt (max. 1.5cm).

De voordeur maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand en moet behouden blijven.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-

voor-rioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- *Door de aanleg van gescheiden rioleringssystemen, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:
www.farys.be/richtlijnengeurhinder.*

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringssysteem aansluiten.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_07155 - OMV_2023118175 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - Coupure, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies



2024_CBS_00506 OMV_2023118175 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 januari 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
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 over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

VANDEN BRUYN BV met als contactadres Gordunakaai 87, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023118175) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 september 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Coupure 379, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 566D2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 oktober 2023.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie is gelegen langs Coupure Links in de wijk Watersportbaan – Ekkergem. De omgeving bestaat voornamelijk uit historische residentiële bebouwing van 3 bouwlagen onder hellende daken. Het pand in kwestie is een eengezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen onder een plat dak.

Het pand is **vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** omwille van zijn architecturale en historische waarde als ‘Burgerhuizen’ met ID 132961 en wordt als volgt beschreven: *“Enkelhuizen van drie traveeën en zadeldak (pannen), bepleisterde lijstgevels respectievelijk daterend van 1850, 1852 (nummers 375-377) en 1849. Horizontaal belijnd door arduinen plint, imitatiebanden op begane grond, doorgetrokken lekdrempels op bovenverdieping en eenvoudig hoofdgestel (doch met onregelmatige kroonlijstlijn). Rechthoekige, omlijste bovenvensters, nummer 373 op bel-etage met gietijzeren leuning; nummer 375 met later toegevoegd balkon”.*

Daarnaast is het pand ook **gelegen binnen het beschermd stadsgezicht**: ‘Coupure en omgeving’, beschermd bij besluit van 30-07-1981 omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke en historische waarde.

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11449>

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning waarbij de gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouw alsook wordt de woning voorzien van een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met licht hellend dak.

De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt links 14,51m. Rechts bedraagt de nieuwe bouwdiepte c.; 9,5m. De nieuwe aanbouw wordt 3,52m breed voorzien. Gemeten tegenover het trottoirpeil komt de kroonlijst van de nieuwe aanbouw te liggen op 3,39m. Vanwege het voorzien van een terras op deze aanbouw, wordt er een balustrade voorzien waarvan de hoogte komt te liggen op 4,28m wat volsteens afgewerkt is. Hier bovenop wordt nog een railing voorzien welke hoogte komt te liggen op 4,67m. De scheidingsmuur wordt gewijzigd waarbij ter hoogte van de linker aanpalende een verhoging voorzien wordt van 86cm over een diepte van 2,8m. Voor de rechteraanpalende wijzigt de scheidingsmuur niet.

Rechts, grenzend aan de aanbouw wordt nog een buitentrapp voorzien van 1m breedte. De bouwdiepte van deze trap komt tot ca. 13,6m. Deze komt rechtsreeks uit in een tuin van 94,2m², waarvan ca. 68,04m² als onverhard aangelegd is.

Achteraan het perceel wordt een nieuwe tuinberging voorzien. De dakrandhoogte hiervan ligt op ca. 2,06m tegenover het maaiveld. De footprint is 5,69m breed en 3,09m diep.

Daarnaast wordt op het hoofdvolume een teruggetrokken nieuwe bouwlaag voorzien. Dit volume wordt perceelsbreed voorzien en wordt ca. 2m teruggetrokken ten opzichte van de voorgevellijn. Ten opzichte van de achtergevel wordt er ca 87cm teruggetrokken. Het nieuwe volume is ca 6,5m diep. De dakrandhoogte van dit volume ligt op 13,2m ten opzichte van het trottoirpeil. De nokhoogte komt te liggen op hoogte van 14,8. Er wordt achter de voorgevel ook een nieuwe balustrade voorzien. De rand hiervan komt te liggen op een hoogte van 11,7m. De nieuwe optopping wordt afgewerkt in wit geschilderd hout en dakbedekking bestaande uit natuurzink. De balustrade wordt voorzien in roestvrij staal.

Er wordt gescheiden rioleringsstelsel voorzien, een hemelwaterput wordt geplaatst alsook septische put.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 23 oktober 2023. Op 13 december 2023 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg**. De adviesvraag is verstuurd op 23 oktober 2023. Op 13 december 2023 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL COUPURE, goedgekeurd op

18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en Zone B voor woningen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften.

Artikel 3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern.

Dit artikel stelt dat de hoogte van bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouw) wordt bepaald ten opzichte van het straatpeil. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5m bedragen.

De nieuwe hoogte van de aanbouw komt tot 4,46m hoogte ten opzichte van het straatpeil. Dit is een afwijking met 96cm.

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

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

De afwijking is beperkt qua hoogte. Door de beperkte bouwdiepte kan gesteld worden dat de impact van het nieuwe volume beperkt is voor de nabije omgeving.

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

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.

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.

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning verbouwd met een vernieuwd gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 88,8m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000l.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 oktober 2023 tot 29 november 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 5 bezwaren ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De bezwaarindieners stellen onder meer dat het voorziene terras tot dergelijke bouwdiepte kan leiden tot directe inkijk wat een privacy inbreuk met zich meebrengt. Daarnaast brengt zo'n terras ook potentieel overlast met zich mee qua geluid. Er wordt bijkomend gesteld dat dergelijk terras an sich niet noodzakelijk zou zijn, aangezien er gelijkvloers een ruime tuin aanwezig is. Er wordt gevraagd om het terras uit te sluiten, ofwel minimaal te beperken tot een mindere bouwdiepte.

Daarnaast verwijzen aantal bezwaren naar het feit dat het pand een beschermingsstatuut heeft en deze steeds met een plat dak gekend is. De nieuwe optopping wordt hiermee als strijdig beschouwd en men vraagt ook de optopping negatief te adviseren.

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

Het terras houdt strikt genomen voldoende rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Anderzijds klopt het ook dat het pand een ruime tuin heeft, waardoor een extra terras strikt genomen niet noodzakelijk. Buitenruimtes op deze hoogte worden dan ook steeds met de nodige voorzichtigheid behandeld aangezien deze al snel kunnen fungeren als een uitkijkpost over de omgeving. De vrees van de bezwaarindieners is daarbij niet onterecht volgens de aangeleverde informatie. Het bezwaar is gegrond.

Een terras kan wel beperkt toegestaan worden tot een bouwdiepte van 11,75m. Zo wordt de inkijk beperkt en is dit vergelijkbaar indien men een uitbouw voorziet met een groot raam tot deze bouwdiepte. Ook zorgt dit ervoor dat er een bordes blijft zodat men de trap kan blijven gebruiken om een verbinding met de tuin te voorzien.

Het klopt dat het pand vervat zit in de bescherming van het beschermd stadsgezicht 'Coupure'. Het voorzien van de extra bouwlaag is vanuit een erfgoedcontext besproken in vooroverleg. Er is historisch onderzoek gevoerd waarbij geconcludeerd werd dat inderdaad een plat dak historisch correct is. Er werd hierbij ook gesteld dat een uitbreiding met een hellend dak, zoals de omgeving gekenmerkt wordt, historisch incorrect is.

Het voorzien van een extra bouwlaag, indien positief geadviseerd vanuit een erfgoedcontext, kan wel overwogen worden aangezien het een bestaande woning betreft van 3 bouwlagen waarbij een afwerking met een dak of teruggetrokken 4^{de} bouwlaag overwogen kan worden.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand heeft een historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende keldergewelven en de trappartijen;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een midden 19^{de}-eeuwse burgerwoning;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
- Authentieke vaste interieurelementen waaronder de schouwlichamen en schouwmantels, de stucwerkplafonds, het binnenschrijnwerk, de lambrisering, etc. bleven tot op heden bijna allen integraal behouden.

Al deze elementen bepalen mede de architectuurhistorische en artistieke waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven. De behouden architectuur van de straatgevel zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht.

Archiefonderzoek toont aan dat het oorspronkelijke zadeldak in 1927, vervangen werd door een nieuwe bouwlaag met plat dak.

De aanvraag betreft de verbouwing van een eengezinswoning. Hierbij worden een aantal bijgebouwen aan de achterzijde vervangen door nieuwbouw, wordt de indeling van de achtergevel gewijzigd en de achtergevel geïsoleerd. De woning wordt in de hoogte uitgebreid. Vanuit erfgoed oogpunt kan er akkoord worden gegaan met de toevoeging van een eigentijds nieuwe bouwlaag die volgens het voorgelegde ontwerp teruggetrokken wordt voorzien ten opzichte van de straatgevel. Het volume blijft binnen de profielen van de aanpalende panden. De materialen van de uitbreiding (gebeitst hout, zinken dak) integreren zich binnen de 19^{de}-eeuwse context zonder deze te imiteren. De voorgevel blijft ongewijzigd op het vernieuwen van het buitenschrijnwerk na.

Het is echter atypisch om een teruggetrokken nieuw bouwvolume af te werken met een zadeldak. Er kan niet gesteld worden dat deze uitbreiding niet zichtbaar zou zijn, aangezien er een duidelijk zichtbaarheid bestaat vanaf Coupure Rechts en de Rozemarijnbrug. De visueel-vormelijke aspecten voor deze uitbreiding in de hoogte zijn daarom te beoordelen binnen de ruimtelijk context en in relatie met het bouwhistorisch onderzoek.

Vanuit het historisch oogpunt zou een zadeldak voorzien, (zoals wel kenmerkend is in de omgeving), een afbreuk doen aan de historische waarde van het pand. Daarom is aangegeven

dat men geen nieuw zadeldak mag voorzien, en men een uitbreiding moet zoeken als teruggetrokken bouwlaag.

Een teruggetrokken bouwlaag met nog eens een hellend dak en geaccentueerde kroonlijsten is dan weer atypisch en tegenstrijdig als teruggetrokken volume. De zoals uitgebreid verliest zo de subtiliteit dat een teruggetrokken laag omvat en kan daarom niet als inpasbaar beschouwd worden. Er wordt ook niet gemotiveerd waarom dergelijk vormelijkheid nodig is en welke noodzaak er is om een teruggetrokken laag (op een plat dak) af te werken met een hellend dak. Een kwalitatieve hedendaagse uitvoering met een plat dak wordt verwacht. Ook is de voorziene balustrade aan de bestaande kroonlijst negatief te adviseren. Deze is te dominant aanwezig en doet afbreuk aan de kroon van de voorgevel. Er is ook geen noodzaak om een terras extra op hoogte te voorzien. De bestaande kroonlijst moet behouden blijven, hierop mag dan geen nieuwe balustrade voorzien worden.

In het interieur blijven de bestaande dragende structuren (tussenvloeren, draagvloeren, oorspronkelijke trap) behouden. De noodzakelijke aanpassingen om de woning te actualiseren gebeuren binnen de contouren van de oorspronkelijke indeling. Om de bovendakse uitbreiding toegankelijk te maken, wordt een nieuwe trap toegevoegd. De voorgevel wordt aan de binnenzijde geïsoleerd met een dampopen materiaal. In deze ruimtes zijn geen plafondblijsten aanwezig waardoor er geen impact is op de erfgoedwaarden of ruimtelijkheid van deze kamers. Vanuit erfgoedstandpunt kunnen we akkoord gaan met de voorgestelde werken in het interieur.

Desondanks de aanwezige achterbouwen vermoedelijk in kern nog gedeeltelijk dateren uit de oorspronkelijke bouwfase, zijn deze zeer sober en eerder utilitair van karakter. Daarbij hebben ze ook reeds enkele doorgedreven interne verbouwingen ondergaan. Vanuit erfgoedopzicht is er bijgevolg geen bezwaar tegen de geplande werken aan deze achterbouwen. Immers hebben deze werken weinig tot geen impact op de resterende erfgoedwaarden van de waardevolle hoofdvolumes.

Het terras op de aanbouw is bijkomend te diep. Een terras op hoogte moet steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd worden. Al snel wordt dergelijk dakterras een uitkijkpost waarbij inkijk op de nabije omgeving wordt gegenereerd. Het is ook absoluut niet nodig om met dergelijk ruime tuin een extra terras te voorzien. Er kan akkoord gegaan worden met een terras dat beperkt is in bouwdiepte. Tot een bouwdiepte van ca. 11,75m kan wel een terras worden voorzien. Tot deze diepte is het niet nodig om bijkomende maatregelen te nemen om rekening te houden met het burgerlijk wetboek vanwege de hoge scheidingsmuren. Op deze wijze is er meer garantie op respect voor privacy en is de impact op inkijk beperkter. Op deze wijze wordt er ook tegemoet gekomen aan de gestelde bezwaren.

Conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bijlage 2 Addenda B30-E12 is het noodzakelijk addendum "B33 – informatie onroerend erfgoed", toegevoegd. De raamdetaïls, kleuren en materialen van de voorgevel werden hierin doorgegeven. De technische fiche van het glas ontbreekt. Hij een herwerking van het dossier moet dit nog bijgevoegd worden.

Het is onduidelijk of er nog andere wijzigingen aan de gevels, de dakstructuur of de bovendakse schouwen worden uitgevoerd. De aanvraag bevat niet de noodzakelijke informatie om na te gaan of de voorgestelde verbouwing verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand en het beschermde stadsgezicht. Uit de bijlage B33 moet blijken welke materialen, onderdelen, kleuren en afwerking van de gevel wijzigen. Voor alle nieuwe materialen en

onderdelen moest voldoende informatie (detailtekeningen, technische fiches en dergelijke) worden toegevoegd om de nieuwe toestand tot in detail te kunnen vergelijken met de bestaande toestand van het pand. Op basis hiervan wordt afgewogen of de erfgoedwaarden van het pand en het beschermde stadsgezicht bewaard blijven.

CONCLUSIE

Ongunstig, uitbreiding in de hoogte met de teruggetrokken bouwlaag en hellend dak is een afwijkende vorm als een teruggetrokken bouwlaag.

Ook komt het terras op het dak van de aanbouw te diep waardoor negatieve impact qua inkijk ontstaat op de omgeving. Daarnaast is de verplichte aangeleverde erfgoednota onvoldoende aangevuld en omvat niet noodzakelijk informatie met betrekking tot afwerking van onder meer ramen en gevelafwerking.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan VANDEN BRUYN bv (O.N.:0438392488) gelegen te Coupure 379, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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.

Dege 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:
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 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.

 Elektronisch ondertekend op
18/01/2024 om 14:24:21 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
18/01/2024 13:48:04 (GMT+01:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_00506 - OMV_2023118175 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Weigering