



---

**2025\_CBS\_01034 OMV\_2024110202 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter  
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Bernard Rappe - Gerda Okerman met als contactadres Coupure Links 365, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024110202) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een rijwoning
- Adres: Coupure 369, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 566C2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 januari 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### *Beschrijving van de omgeving de plaats en de bestaande toestand van het project*

##### OMGEVING

Het perceel van aanvraag bevindt zich langs de Coupure Links in de wijk Watersportbaan – Ekkergerm. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door het kanaal De Coupure die langs weerszijden afgeboord wordt door bomenrijen van lindes en platanen. Langs beide zijden van de Coupure bevindt zich een openbare weg waarlangs gesloten bebouwing is opgetrokken. Het betreft voornamelijk gesloten bebouwing van overwegend drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met zadeldaken.

##### PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een oppervlakte van circa 650 m<sup>2</sup>. Aan de straatzijde beschikt het perceel over een breedte van 8,95 m. Het perceel beschikt aan de straatzijde over een regelmatige rechthoekige vorm maar loopt naar achteren toe verbreed uit. Langs de achterperceelsgrens beschikt het perceel over een breedte van 22,60 m. Het perceel beschikt over een diepte (gemeten loodrecht op het midden van de rooilijn) van circa 56 m.

##### ERFGOEDWAARDE

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het pand is tevens gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht “Coupure en omgeving” (beschermingsbesluit van 30/07/1981) omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en artistieke waarde.

##### MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een hoofdvolume bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een mansardedak. Het hoofdvolume beschikt over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van respectievelijk 12,52 m en 15,61 m. De kroonlijsthoogte van de achtergevel bedraagt 12,44 m. De bouwdiepte van het hoofdvolume (gemeten t.o.v. de rooilijn) bedraagt 11,05 m.

Het maaiveld van het voorste deel van de tuin ligt 1,25 m lager dan het trottoirpeil aan de straatzijde. Het kelderverdiep aan de straatzijde manifesteert zich hierdoor als een gelijkvloerse bouwlaag aan de tuinzijde. Gelijkijdig manifesteert de gelijkvloerse bouwlaag aan de straatzijde zich als het eerste verdiep aan de tuinzijde. Het vloerpeil van de kelder ligt 0,541 m lager dan het maaiveld van de tuin en 1,76 m lager dan het trottoirpeil. Het vloerpeil van de bovenliggende bouwlaag ligt 0,55 m hoger dan het trottoirpeil en 1,80 m hoger dan het maaiveld van de tuin. Het achterdeel van de tuin ligt nog lager.

Het pand beschikt over twee aanbouvvolumes. Langs de rechterperceelsgrens bevindt zich een aanbouvvolume met een breedte van 5,16 m. Het aanbouvvolume beschikt t.o.v. de straatzijde over één bouwlaag en t.o.v. de tuinzijde over twee bouwlagen. Het platte dak is aangelegd als dakterras. Het dakterras wordt via vijf opstaande kolommen en een doorlopende houten balk afgeschermd. Langs de rechterperceelsgrens bevindt zich een doorlopende scheidingsmuur met een hoogte van 6,67 m t.o.v. het trottoirpeil. De kolommen en

balkstructuren beschikken over een kroonlijsthoogte van maximaal 7,25 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het aanbouwwolume en het dakterras reiken tot een bouwdiepte van 15,09 m.

Langsheen de linkerperceelsgrens bevindt zich een aanbouwwolume met een breedte van 4,16 m. Het aanbouwwolume beschikt t.o.v. de straatzijde over één bouwlaag en t.o.v. de tuinzijde over twee bouwlagen. Het aanbouwwolume is afgewerkt met een plat dak, centraal voorzien van een uitkragende dakkoepel. De kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume bedraagt 3,65 m. De nok van de dakkoepel reikt tot een hoogte van 4,75 m. Het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte van 13,38 m. Het aanbouwwolume is aan de achterzijde voorzien van een perceelsbreed stalen tussenbordes dat via een stalen buitentrapp langsheen de linkerscheidingsmuur verbonden is met de tuin. De totale bouwdiepte van het tussenbordes en de trap bedraagt 19,20 m.

Tot slot beschikt het pand palend langsheen de achterperceelsgrens over twee gelijkvloerse bijgebouwen afgewerkt met een zadeldak.

#### INDELING

Het pand bestaat op het gelijkvloers over een ruimte inkom- en traphal aan de rechtervoorzijde. Aan de rechterachterzijde van het hoofdvolume bevindt zich een eetkamer die doorloopt in het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens. Aan de linkerzijde bevindt zich een bureau aan de straatzijde en een consultatieruimte aan de achterzijde van het hoofdvolume. Beide ruimtes worden van elkaar gescheiden door een bergruimte en toilet. In het aanbouwwolume langs de linkerperceelsgrens bevindt zich een keuken.

Het volledige hoofdvolume en beide aanbouwwolumes zijn onderkelderd. Aan de straatzijdes bevinden zich verschillende bergruimtes. Aan de linkerzijde bevindt zich een keuken en aan rechterzijde bevindt zich centraal de traphal, bijkomende bergruimtes en een toilet. Aan de rechterachterzijde bevindt zich een tweede eetkamer.

Op het eerste verdiep beschikt het pand aan de straatzijde over een leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich aan de linkerzijde een eerste slaapkamer en aan de rechterzijde de traphal, gang, toilet, bergruimte en een eerste badkamer. Vanuit de gang heeft men tevens toegang tot het bestaande dakterras. Op het tweede verdiep bevinden zich vier bijkomende slaapkamers waarvan twee slaapkamers aan de straatzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde. Onder het mansardedak bevindt zich een zesde slaapkamer, een tweede badkamer, een bergruimte en een praktijkruimte.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

##### 1/ Sloop van bepaalde gebouwdelen:

Het gelijkvloerse aanbouwwolume palend langs de linkerperceelsgrens wordt gesloopt. De ondergrondse kelderruimte wordt daarbij evenwel behouden. Tevens wordt de stalen terras- en trapconstructie palend aan het aanbouwwolume verwijderd. Van het aanbouwwolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens worden de kolommen en de doorlopende balken verwijderd.

##### 2/ Voorzien van een nieuwe kroonlijst:

Na sloopwerken beschikt het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens over een doorlopende kroonlijst met een hoogte van 5,20 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Langsheen de rechterperceelsgrens wordt een nieuwe scheidingsmuur opgetrokken met een identieke

hoogte als de oorspronkelijke scheidingsmuur zijnde 6,67 m. Aan de binnenzijde van het dakterras wordt een nieuwe bijkomende balustrade in wit staal. De balustrade bevindt zich teruggetrokken van de gevelvlakken van het aanbouwwolume en beschikt over een hoogte van 5,61 m.

### 3/ Inrichting van een nieuw terras:

Aan de linkerzijde van het pand (boven en deels voorbij het kelderverdiep) wordt een nieuw terras ingericht. Het terras reikt tot een bouwdiepte van 16,40 m en beschikt over een oppervlakte van 19,28 m<sup>2</sup>. Het terras wordt met een buitentrap verbonden met de tuin. De buitentrap beschikt over een bouwdiepte van 19,20 m. De buitentrap behoudt daarbij een afstand van 2,75 m t.o.v. de scheidingsmuur met linkeraanpalende en 4,73 m t.o.v. de scheidingsmuur met rechteraanpalende. De scheidingsmuren met aanpalenden blijven ongewijzigd.

### 4/ Energetische renovatie:

De hellende dakvlakken van het mansardedak worden aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met EPDM (roofing). De opstaande dakvlakken worden behouden in hun oorspronkelijke afwerking (zijde natuurleien). Op het achterste dakvlak worden zonnepanelen aangebracht. Ten gevolge van de nieuwe buitenisolatie en afwerking wordt de nokhoogte van het dak beperkt opgehoogd met 0,15 m.

Verder wordt de volledige voor- en achtergevel van het hoofdvolume aan de binnenzijde geïsoleerd. Enkel de gelijkvloerse achtergevelvlakken van het hoofdvolume en het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens worden aan de buitenzijde geïsoleerd. Deze gevelvlakken worden vervolgens afgewerkt met houten planken in een lichte keur. Tot slot wordt het plafond van de onderste bouwlaag wordt aan de onderzijde voorzien van isolatie.

### 5/ Vervanging van het buitenschrijnwerk:

In de voorgevel wordt het buitenschrijnwerk van alle raamvlakken en de deur vervangen door nieuw houten buitenschrijnwerk. In de achtergevel wordt het buitenschrijnwerk van alle raamvlakken vervangen door houten buitenschrijnwerk in een rood geschilderde kleur. Het gebogen raamvlak in het achtergevelvlak van het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens wordt daarbij vervangen door een rechthoekig raamvlak dat dieper reikt dan het oorspronkelijke raamvlak. Het nieuwe gelijkvloerse geveldeel aan de linkerzijde wordt voorzien van een nieuw groot schuifraam.

### 6/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de scheidingsmuur tussen de oorspronkelijke consultatiekamer en eetkamer uitgebroken. De consultatieruimte wordt heringericht tot een keuken en de eetruimte wordt heringericht tot een eerste leefruimte met eethoek in het aanbouwwolume. Op het eerste verdiep wordt de badkamer uitgebreid door het supprimeren van de oorspronkelijke technische ruimte. Op het tweede verdiep wordt de slaapkamer aan de rechterachterzijde heringericht tot een tweede badkamer, een tweede afgescheiden toilet en een wasruimte. Onder het hellend dak wordt er naast de badkamer een nieuwe technische ruimte ingericht.

## **2. HISTORIEK**

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 6 december 2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

- **Gunstig advies:** *De renovatie, de interne verbouwingswerken, de werken aan de achterzijde van de woning: deze werken zijn niet zichtbaar vanop het openbaar domein en hebben dus geen invloed op het beschermd stadsgezicht.*
- **Ongunstig advies:** *vernieuwen van het historisch buitenschrijnwerk*  
*In het dossier ontbreken namelijk: Detailtekeningen van de bestaande en nieuwe toestand met horizontale en verticale snede met maataanduiding. Het vernieuwen van het buitenschrijnwerk is meldingsplichtig. De aanvrager neemt best contact op met de Dienst Monumentenzorg van de stad Gent, die de detailtekeningen zal beoordelen.*

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 28 oktober 2024. Op 9 december 2024 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 bestemmings- en bebouwingsvoorschriften in het BPA zijn opgesteld vanuit het strokenprincipe (artikel 1.1). In voorliggende aanvraag is de strook voor hoofd- en bijgebouwen gelegen vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van 18,00 m. Vanaf een bouwdiepte van 18,00 m tot 30,00 m

bevindt zich de tuinstrook. De binnenkern bevindt zich vanaf een bouwdiepte van 30,00 m tot tegen de achterperceelsgrens. De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 3.3.3.: HOOGTE VAN DE BIJGEBOUWEN

*De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil.*

*Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,50 m bedragen.*

Afwijkingen:

1/ De nieuwe kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens bedraagt 5,23 m gemeten t.o.v. het straatpeil.

2/ De nieuwe kroonlijsthoogte van de nieuwe scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens palend aan het dakterras van bovenstaande aanbouwvolume bedraagt 6,70 m gemeten t.o.v. het straatpeil.

Toetsing:

1/ **Afwijking toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

Het bestaande aanbouwvolume wordt behouden. Enkel worden bepaalde delen van het aanbouwvolume afgebroken en afgewerkt met een nieuwe kroonlijst. De kroonlijst reikt lager dan de bestaande kroonlijst en leidt tot een beperkte verlaging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende. Dit komt de inpasbaarheid van het aanbouwvolume in de omgeving ten goede en wordt **gunstig** beoordeeld.

2/ **Afwijking niet toegestaan:** Het dakterras op het eerste verdiep wijkt zowel voor wat betreft de bouwhoogte en bouwdiepte af t.o.v. de geldende voorschriften. Het dakterras reikt circa 4m dieper dan de achtergevelvlakken van de hoofdvolumes in de omgeving. Enkel het linkeraanpalende pand beschikt over een gelijkaardig aanbouwvolume op gelijkaardige bouwdiepte. Het dak van dit aanbouwvolume is evenwel niet aangelegd als dakterras. Vanop het dakterras heeft men een uitzicht op aanpalende buitenruimtes en de ruimere omgeving. De negatieve impact van dergelijk uitzicht staat niet in verhouding ten opzichte van de meerwaarde voor de woonkwaliteit voor deze woning. De woning beschikt immers reeds over een ruim terras en buitenruimte in directe verbinding tot de keuken en leefruimte van de woning. Dit werd ook duidelijk aangegeven in het voortraject. Bijgevolg kan uiterlijk akkoord gegaan worden met het behoud van het bestaande dakterras en de bestaande scheidingsmuur aangezien deze rechtmatig tot stand gekomen zijn. In geen geval kan akkoord gegaan worden met het wederopbouwen van de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens. Het opnieuw optrekken van degelijke hoge scheidingsmuur op deze betrekkelijke bouwdiepte leidt zeker omwille van de oriëntatie tot een onnodige impact (schaduwsnag) op rechteraanpalend perceel. **Het wederopbouwen van de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens (dakterras eerste verdiep) wordt uit deze vergunning gesloten. Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met het behoud van de bestaande scheidingsmuur. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

- ARTIKEL 3.4.1.: DIEPTE VAN DE HOOFDGEBOUWEN

*De diepte van de hoofgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte.*

*De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald:*

- a. *Ingeval et twee aangrenzende hoofgebouwen zijn: de diepte van het ondiepst aangrenzende hoofdgebouw*

[...]

*Is de referentiediepte begrepen tussen 10 m en 12 m, dan moet bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw gekozen worden tussen 10 en 12 m.*

In voorliggende aanvraag komt de referentiediepte overeen met de bouwdiepte van rechteraanpalend hoofdvolume. De referentiediepte bedraagt daarbij 11,05 m. Bijgevolg bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdiepingen 12,00 m.

Afwijkingen:

1/ De nieuwe terrasconstructie palend langsheen de linkerperceelsgrens reikt tot een bouwdiepte van 16,40 m. De buitentrap aan de terrasconstructie reikt tot een bouwdiepte van 19,20 m.

2/ De nieuwe scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens palend aan het dakterras van het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte van 14,77 m. De nieuwe balustrade die wordt voorzien op het dakterras reikt eveneens tot een bouwdiepte van 14,77 m.

Toetsing:

1/ **Afwijking toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

Het terras is gelegen op een beperkte hoogte t.o.v. het maaiveld van de tuin waardoor het zich eerder manifesteert als een verhoogde terrasconstructie in plaats van een dakterras. Het terras reikt even diep dan het aanbouwwolume van linkeraanpalende woning en behoudt voldoende afstand van de rechterperceelsgrens. Bijgevolg ontstaan er geen storende zichten in de aanpalende tuinen en/of de omgeving. De nieuwe buitentrap reikt niet dieper dan de oorspronkelijke buitentrap. Bovendien behoudt deze voldoende afstand van zowel de linker- als rechterperceelsgrens waardoor storende zichten vermeden worden. Het nieuwe terras en de buitentrap leiden niet tot een verhoging van de bestaande scheidingsmuren. Het nieuwe terras en de buitentrap vergroten het wooncomfort van deze woning aanzienlijk. Zo verkrijgt men vanuit de gelijkvloerse leefruimte en keuken een rechtstreekse aansluiting op de buitenruimte die op zijn beurt in contact staat met de tuin. De afwijkingen worden bijgevolg aanvaardbaar beoordeeld.

2/ **Afwijking niet toegestaan:** Het dakterras op het eerste verdiep wijkt zowel voor wat betreft de bouwhoogte en bouwdiepte af t.o.v. de geldende voorschriften. Het dakterras reikt circa 4 m dieper dan de achtergevelvlakken van de hoofdvolumes in de omgeving. Enkel het linkeraanpalende pand beschikt over een gelijkaardig aanbouwwolume op gelijkaardige bouwdiepte. Het dak van dit aanbouwwolume is evenwel niet aangelegd als dakterras. Vanop het dakterras heeft men een uitzicht op aanpalende buitenruimtes en de ruimere omgeving. De negatieve impact van dergelijk uitzicht staat niet in verhouding ten opzichte van de meerwaarde voor de woonkwaliteit voor deze woning. De woning beschikt immers reeds over een ruim terras en buitenruimte in directe verbinding tot de keuken en leefruimte van de woning. Dit werd ook duidelijk aangegeven in het voortraject. Bijgevolg kan uiterlijk akkoord gegaan worden met het behoud van het bestaande dakterras en de bestaande scheidingsmuur aangezien deze rechtmatig tot stand gekomen zijn. In geen geval kan akkoord gegaan worden met het wederopbouwen van de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens. Het opnieuw optrekken van degelijke hoge scheidingsmuur op deze betrekkelijke bouwdiepte leidt zeker omwille van de oriëntatie tot een onnodige impact (schaduwinslag) op rechteraanpalend

perceel. **Het wederopbouwen van de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens (dakterras eerste verdiep) wordt uit deze vergunning gesloten. Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met het behoud van de bestaande scheidingsmuur. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Omwille van dezelfde redenen kan niet akkoord gegaan worden met de inrichting van een nieuwe balustrade. Deze bestendigt het dakterras dat zowel omwille van de bouwhoogte en bouwdiepte een te grote negatieve impact heeft op de omgeving. Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met het behoud en/of gedeeltelijke afbraak van het huidige dakterras (inclusief eventuele balustrades en/of scheidingsmuren). **De nieuwe balustrade wordt bijgevolg uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **mogelijks niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

**Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);** *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Afwijking:

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Er werd geen rioleringsplan voorzien of ingetekend op het plan van de funderingen. Hierbij is er ook geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er worden tevens geen ingrijpende aanpassingswerken verricht aan het afvoerstelsel. Er worden tevens 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 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. NATUURTOETS**

### **6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:**

De aanvraag is niet gelegen binnen een speciale beschermingszone en/of VEN-gebied. De aanvraag is tevens niet opgenomen in een Biologische Waarderingskaart.

### **6.2. Impact:**

#### **Biodiversiteit:**

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

#### **Stikstof:**

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing:

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

**6.3. Conclusie:**

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

**8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 november 2024 tot en met 4 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

**9. OMGEVINGSTOETS**

***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

1/ Erfgoedwaarde:

De opname in het gewestplan in een woongebied met een culturele, historische en/of esthetische meerwaarde, de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het wettelijk beschermde stadsgezicht bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Het pand behield zijn oorspronkelijke structuur grotendeels maar kende vermoedelijk twee verbouwingsfasen waarbij de gevel, het dakvolume, de hoofdtrap, de indeling van enkele kamers en de afwerking van het volledige interieur werd gewijzigd. Archiefonderzoek bracht verschillende opeenvolgende verbouwingen aan het licht. Hieruit blijkt dat de woning dateert van 1854 en een eerste verbouwing kende in 1925. Hier werd de achterbouw toegevoegd, een herinrichting in een kelderruimte uitgevoerd en de omvorming van de gang en een kamer aan de straatzijde tot één ruimte met een klein sas aan de inkomdeur.

In 1932 werd het zadeldak vervangen door een dakvolume met een steile helling aan de straatzijde en een plat dak. Op dit moment werd de hoofdtrap ook integraal vervangen. In 1946 werd de straatgevel gewijzigd: het balkon werd omgevormd tot erker, de gevelbepleistering werd verwijderd, alle schrijnwerk werd vervangen en er werd een doorlopende lijst voorzien tussen de bovenlichten en guillotineramen van de gelijkvloerse verdieping.

Ondanks alle verbouwingen blijft de oorspronkelijke 19<sup>de</sup>-eeuwse opbouw van het pand duidelijk afleesbaar. De inkom en hoofdtrap bevinden zich nog steeds op dezelfde locatie. De kamerindeling bleef behouden met uitzondering van de wijziging in de huidige, ruime inkomhal; het samenvoegen van de 2 kamers aan de straatzijde op de eerste verdieping en de

toegevoegde indeling van enkele kleinere ruimtes. De inrichting (plafondafwerking, schouwmantels, deuren, vast meubilair) van het interieur ademt één bouwstijl uit maar dateert dus van 2 verschillende verbouwingen (1932 en 1947 voor de hoofdbouw). De behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde. Het pand heeft een architecturale, esthetische en historische waarde.

Voor panden die deel uitmaken van het CHE-gebied maar niet opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt de klemtoon op het behoud van de straatgevel en dak, de oorspronkelijke structuren en kamerindelingen gelegd. De te behouden erfgoedwaarde van dergelijke panden komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels:

De indeling, de ritmiek, de gevelgeleding, de materialisatie en het buitenschrijnwerk, de daken met hun volumes en dakafwerkingsmaterialen.

- De dragende structuur:

De dragende muren, de houten dak- en vloerconstructies, de keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.

- De indeling:

De kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht of van waardevolle verbouwingsfasen.

- De ruimtelijkheid:

Vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. De straatgevel en het aanzicht van het zogenaamde mansardedak zijn beeldbepalende delen van het beschermde stadsgezicht van de Coupure. De gevelwijziging van 1946 werd uiteraard mee opgenomen in de bescherming van het stadsgezicht in 1981. Deze verbouwingsfase wordt als kwalitatieve en waardevolle verbouwingsfase van het pand beoordeeld. Onderstaand wordt de impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand meegenomen in de ruimtelijke beoordeling van de aangevraagde handelingen.

## 2/ Sloop van bepaalde gebouwdelen:

Het gelijkvloerse aanbouwwolume palend langsheen de linkerperceelsgrens beschikt over weinig erfgoedwaarde. De sloop van het aanbouwwolume leidt bovendien tot een bijkomend aandeel aan buitenruimte en een grotere natuurlijke lichtinval in het hoofdvolume van deze woning. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Het gedeeltelijk slopen van delen van het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens wordt eveneens gunstig beoordeeld. Deze delen beschikken niet over een zekere erfgoedwaarde en hebben een dominante uitstraling in de omgeving. Het slopen van de scheidingsmuur langsheen het dakterras leidt bovendien tot een bijkomende lichtinval in het achtergevelvlak van rechteraanpalende woning. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

## 3/ Voorzien van een nieuwe kroonlijst:

Ten gevolge van de gedeeltelijke sloop van delen van het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens wordt de kroonlijsthoogte van het pand verlaagd. Het bestaande aanbouwwolume wordt behouden. Enkel worden bepaalde delen van het aanbouwwolume afgebroken en afgewerkt met een nieuwe kroonlijst. De kroonlijst reikt lager dan de bestaande kroonlijst en leidt tot een beperkte verlaging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende. Dit

komt de inpasbaarheid van het aanbouwwolume in de omgeving ten goede en wordt **gunstig** beoordeeld.

Binnen voorliggende aanvraag wordt evenwel de scheidingsmuur langsheen het dakterras opnieuw opgetrokken. Het dakterras op het eerste verdiep wijkt zowel voor wat betreft de bouwhoogte en bouwdiepte af t.o.v. de geldende voorschriften. Het dakterras reikt circa 4m dieper dan de achtergevelvlakken van de hoofdvolumes in de omgeving. Enkel het linkeraanpalende pand beschikt over een gelijkaardig aanbouwwolume op gelijkaardige bouwdiepte. Het dak van dit aanbouwwolume is evenwel niet aangelegd als dakterras. Vanop het dakterras heeft men een uitzicht op aanpalende buitenruimtes en de ruimere omgeving. De negatieve impact van dergelijk uitzicht staat niet in verhouding ten opzichte van de meerwaarde voor de woonkwaliteit voor deze woning. De woning beschikt immers reeds over een ruim terras en buitenruimte in directe verbinding tot de keuken en leefruimte van de woning. Dit werd ook duidelijk aangegeven in het voortraject. Bijgevolg kan uiterlijk akkoord gegaan worden met het behoud van het bestaande dakterras en de bestaande scheidingsmuur aangezien deze rechtmatig tot stand gekomen zijn. In geen geval kan akkoord gegaan worden met het wederopbouwen van de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens. Het opnieuw optrekken van degelijke hoge scheidingsmuur op deze betrekkelijke bouwdiepte leidt zeker omwille van de oriëntatie tot een onnodige impact (schaduwinslag) op rechteraanpalend perceel. **Het wederopbouwen van de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens (dakterras eerste verdiep) wordt uit deze vergunning gesloten. Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met het behoud van de bestaande scheidingsmuur. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Omwille van dezelfde redenen kan niet akkoord gegaan worden met de inrichting van een nieuwe balustrade. Deze bestendigd het dakterras dat zowel omwille van de bouwhoogte en bouwdiepte een te grote negatieve impact heeft op de omgeving. Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met het behoud en/of gedeeltelijke afbraak van het huidige dakterras (inclusief eventuele balustrades en/of scheidingsmuren). **De nieuwe balustrade wordt bijgevolg uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

#### 4/ Inrichting van een nieuw terras:

Het terras is gelegen op een beperkte hoogte t.o.v. het maaiveld van de tuin waardoor het zich eerder manifesteert als een verhoogde terrasconstructie in plaats van een dakterras. Het terras reikt even diep dan het aanbouwwolume van linkeraanpalende woning en behoudt voldoende afstand van de rechterperceelsgrens. Bijgevolg ontstaan er geen storende zichten in de aanpalende tuinen en/of de omgeving. De nieuwe buitentrap reikt niet dieper dan de oorspronkelijke buitentrap. Bovendien behoudt deze voldoende afstand van zowel de linker- als rechterperceelsgrens waardoor storende zichten vermeden worden. Het nieuwe terras en de buitentrap leiden niet tot een verhoging van de bestaande scheidingsmuren. Het nieuwe terras en de buitentrap vergroten het wooncomfort van deze woning aanzienlijk. Zo verkrijgt men vanuit de gelijkvloerse leefruimte en keuken een rechtstreekse aansluiting op de buitenruimte die op zijn beurt in contact staat met de tuin. Het terras en de buitentrap hebben bovendien geen negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

#### 5/ Energetische renovatie:

Het isoleren van de woning zal een positief effect hebben op de energie-efficiëntie van de woning. Het bovenste deel van de mansarde wordt aan de buitenzijde geïsoleerd waarbij de

huidige afwerking (roofing/EPDM) hernomen wordt. Gezien de beperkte zichtbaarheid vanaf het openbaar domein is er geen bezwaar tegen deze maatregel. Het zichtbare, lagere deel van het dak blijft met leien afgewerkt. Het aan binnenzijde isoleren van de woning kan aanvaard worden. Hierbij wordt er gewezen op de waarde van het interieur conform de verbouwingsfasen van 1932 en 1947. De hoofdtrap moet daarbij volledig behouden worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### 6/ Vervanging van het buitenschrijnwerk:

Het agentschap Onroerend Erfgoed verleende een ongunstig advies voor wat betreft de vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk (zie punt 3. Externe adviezen). Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met de vervanging van het bestaande schrijnwerk zoals voorgesteld op de plannen. **De vervanging van het buitenschrijnwerk wordt uit deze vergunning gesloten**. Er kan enkel akkoord gegaan worden met de vervanging van het schrijnwerk in het gelijkvloerse deel van het achtergevelvlak palend aan de linkerperceelsgrens (toegang tot het terras). **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde**.

Voor de vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk zullen bijkomende plannen en een technische fiche moeten aangereikt worden aan de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie. Principieel worden alvast volgende zaken meegegeven:

- De aanpassing van de guillotineramen naar een opengaande raamvleugel heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarden. In functie van het verhogen van de leefkwaliteit van de achterliggende ruimtes, kan akkoord worden gegaan met het vervangen van het glas in lood van de ramen op de eerste verdieping naar verdund dubbel glas met wemelend buitenspouwblad.
- Bij de bovenlichten van het gelijkvloers, hindert het glas-in-lood niet. Hier wordt er een behoud of herstel naar model gevraagd. Een achterzetraam kan hier een oplossing zijn om de ramen meer thermisch performant te maken.
- Er wordt verdunde thermische beglazing voorgesteld voor het nieuwe schrijnwerk (maximaal 18 mm dik) met een licht wemelend buitenspouwblad. buitenzijde.
- De detailtekening bestaande en nieuwe toestand van de voordeur moet worden toegevoegd aan de aan te reiken documenten.

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

#### 7/ Interne aanpassingswerken:

Het pand werd als woning ontworpen waardoor het zich bij uitstek leent voor het voorgestelde programma. De kamerindeling in het nieuwe ontwerp sluit aan bij de oorspronkelijke. De bestaande structuren (muren, dragende vloeren, dak, trap) blijven behouden. De nieuwe indeling vergroten het wooncomfort van deze woning en hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het pand. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig voor het vernieuwen van het historisch buitenschrijnwerk, het wederopbouwen van de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens en de plaatsing van de nieuwe**

**balustrade op het dakterras.** De aanvraag is voor dit deel niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen.** Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag voor de overige delen 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\_2024110202\_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 renoveren van een rijwoning aan Bernard Rappe - Gerda Okerman gelegen te Coupure 369, 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:**

**-Het vernieuwen van het historisch buitenschrijnwerk in de voor- en achtergevelvlakken. Er kan enkel akkoord gegaan worden met de vervanging van het schrijnwerk in het gelijkvloerse deel van het achtergevelvlak palend aan de linkerperceelsgrens (toegang tot het terras).**

**-Het wederopbouwen van de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens (dakterras eerste verdiep). Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met het behoud (en/of gedeeltelijke afbraak van deze scheidingsmuur).**

**-De plaatsing van de nieuwe balustrade (dakterras eerste verdiep).**

Extern advies:

De bijzondere voorwaarden uit het advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 6 december 2024 moeten integraal worden nageleefd.

Erfgoedwaarde:

De hoofdtrap moet daarbij volledig behouden worden.

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](http://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 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.**

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](http://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 rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)). 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.

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat 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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

**Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).**

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 rioleringsstelsel aansluiten.

Openbaar domein:

Indien tijdens de werkzaamheden **onvoorziene hindernissen** opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

**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 wegen 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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelder:

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

Buitenschrijnwerk:

Voor de vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk zullen bijkomende plannen en een technische fiche moeten aangereikt worden aan de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie. Principieel worden alvast volgende zaken meegegeven:

- De aanpassing van de guillotineramen naar een opengaande raamvleugel heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarden. In functie van het verhogen van de leefkwaliteit van de achterliggende ruimtes, kan akkoord worden gegaan met het vervangen van het glas in lood van de ramen op de eerste verdieping naar verdund dubbel glas met wemelend buitenspouwblad.
- Bij de bovenlichten van het gelijkvloers, hindert het glas-in-lood niet. Hier wordt er een behoud of herstel naar model gevraagd. Een achterzetraam kan hier een oplossing zijn om de ramen meer thermisch performant te maken.
- Er wordt verdunde thermische beglazing voorgesteld voor het nieuwe schrijnwerk (maximaal 18 mm dik) met een licht wemelend buitenspouwblad. buitenzijde.
- De detailtekening bestaande en nieuwe toestand van de voordeur moet worden toegevoegd aan de aan te reiken documenten.

## **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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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.

2025\_CBS\_01034 - OMV\_2024110202 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024110202**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_2024-01_G_B_1.pdf	wcS+2ttllydN3ULE//WapQ==
BA_2024-01_G_B_2.pdf	9p7MRZ3bMq2vtSgF0QupzA==
BA_2024-01_G_N_3.pdf	0eWjc2DND7hRYDxTg6PVyA==
BA_2024-01_G_N_4.pdf	QzGdvlMImjyUng/lcGqmBQ==
BA_2024-01_G_UITVOERINGSVOORSTEL DEEL 1_5.pdf	XYfQoxpRVWhHAbpk6usqEQ==
BA_2024-01_G_UITVOERINGSVOORSTEL DEEL 2_6.pdf	emVN4hVlh+/MkwQ3zbZ5lg==
BA_2024-01_I_B_1.pdf	NOpCyXtrjwkYEc5WWq1tFw==
BA_2024-01_I_N_2.pdf	qC00Ma851+lzNUwmQaVMsw==
BA_2024-01_L.pdf	tnB2DZIU9F6+wFW9gcCSIA==
BA_2024-01_P_B_1.pdf	TM8qJeOriLXss9paKL6YCA==
BA_2024-01_P_B_2.pdf	x2HRBBEbpDHcVu3Jlr+9Cg==
BA_2024-01_P_B_3.pdf	4Kq0M1NZqgCfNxQbudRns==
BA_2024-01_P_B_4.pdf	CTDZx4FmrwZPq8GofAPXQw==
BA_2024-01_P_B_5.pdf	flkU1SZyb456QQATGoFEug==

BA_2024-01_P_B_6.pdf	3vz2waHIVAptsDnDRZ8FJw==
BA_2024-01_P_B_7.pdf	NDf3t6XxrKgYhV5jEybyLQ==
BA_2024-01_P_N_10.pdf	kT/VQ+AyEMAvHI89OVM0VQ==
BA_2024-01_P_N_11.pdf	DmVqtLWGmlBg5aCi43Aqaw==
BA_2024-01_P_N_12.pdf	6HgT8nZnEWL4EAAMEI23oA==
BA_2024-01_P_N_13.pdf	2jSJJxbbYcJmhliTetQMmQ==
BA_2024-01_P_N_14.pdf	EC2JyitoyPmWS1a1uRVFXg==
BA_2024-01_P_N_8.pdf	IBQ1nr+8dV5YuHoMNO9LKg==
BA_2024-01_P_N_9.pdf	W9oEaDU5qIFBqC/TAGTmvg==
BA_2024-01_S_B_1.pdf	tYfJHuMI0M/twGOVEoDkJg==
BA_2024-01_S_N_2.pdf	PPfo4OnLgXz9YPZTULV3iQ==
BA_2024-01_T_B_1.pdf	INWQadw2qyYGj6NUsQdBYg==
BA_2024-01_T_N_2.pdf	hIKpU8pThYuC3vhAAZsdJQ==