



2024_CBS_05930 OMV_2024042782 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van het aanbouwen van een technische ruimte, het toevoegen van een raam op niveau 3 kant Iepensteeg, het wijzigen van raamopeningen, het verwijderen van 2 bomen en het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Suzanne Waterschoot met als contactadres François Benardstraat 72, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024042782) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van het aanbouwen van een technische ruimte, het toevoegen van een raam op niveau 3 kant Iepensteeg, het wijzigen van raamopeningen, het verwijderen van 2 bomen en het aanleggen van een zwembad

- Adres: Coupure 68, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2055R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel bevindt zich langs de Coupure Rechts in de wijk 'Papegaai – Sint-Michiels'.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, waarvan de hoofdgebouwen vaak oude herenwoningen zijn, overwegend met 3 bouwlagen met hellende daken of mansardedaken .

De panden in de directe omgeving zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen (eengezinswoning en meergezinswoningen), gecombineerd met kantoorfuncties, gemeenschapsvoorzieningen, ... in een stedelijke mix eigen aan een binnenstedelijke locatie.

Morfologie

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1443 m² en is gelegen op de straathoek van de Coupure en de Iepensteeg, de straatbreedte langs de Coupure meet ca. 23,3 m en langs de Iepensteeg ca.45,6 m. Op het perceel zijn 2 woningen opgericht : Eén oudere herenwoning (gebruikt als meergezinswoning) in halfopen bebouwing aan de Coupure, welke aan de linker zijde aangebouwd tegen een andere herenwoning. De 2^e woning (eengezinswoning), eveneens een halfopen bebouwing, welke recent werd opgericht op ca 4,7 m achter de rooilijn van de Iepensteeg en welke aan de rechter zijde is aangebouwd tegen een appartementsgebouw. Behalve de herenwoning is het perceel – met uitzondering van 1 poort aan de Coupure – volledig afgesloten met een bakstenen muur.

In de gemeenschappelijke tuin zijn waardevolle hoogstammige bomen aanwezig en 2 bestaande bijgebouwen tegen de perceelsgrenzen. Er is een oprit en 2 parkeerplaatsen.

Erfgoed

Het terrein en de panden zijn gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het perceel met de hoofdbouw langs de Coupure is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 87153) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Hoekhuis van twee bouwlagen onder mansardedak (kunstleien) met dakkapellen daterend van 1901 naar ontwerp van L. Morial en A. Tertzweil. Zijgevel uitziend op ommuurde en beboomde tuin. Accent op gecementeerde voorgevel van vier traveeën met sterke neobarok inslag. Arduinen kelderverdieping. Begane grond versierd met geblokte penanten, venster- en deuromlijstingen. Geaccentueerd linker deel van de

bovenverdieping in neobarokstijl met uitgewerkte erker, flankerende blindnissen, bekronend dakvenster en oeils-de-boeuf. Rechthoekige vensters op bel-etage met ijzeren leuning en decoratieve kroonlijst op consoles. Eenvoudiger uitgewerkte zijgevel geritmeerd door superpositie van pilasters.”

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 waarde, in casu de architectuurhistorische waarde en de historisch-stedenbouwkundige waarde.
- * De artistieke waarde, in casu de stadsbeeldbepalende waarde en de beeldbepalende waarde.

Stedenbouwkundig misdrijf

- Op 22/04/2022 werd een omgevingsvergunning (OMV_2022037143) ingediend die gedeeltelijk voorwaardelijk vergund werd op 25/08/2022 voor het regulariseren van een aangebouwde berging en de aanleg van een zwembad. Deze werken aan de nieuwbouw Iepensteeg werden niet vergund.
- Op 07/07/2023 werd een omgevingsvergunning ingediend die op 21/09/2023 geweigerd werd.

Het volgende bouw misdrijf (vaststelling dd. 5/11/2021) dient nog geregulariseerd te worden:

- Tussen de voorgevel aan de Iepensteeg en de tuinmuur ter hoogte van de rooilijn, aansluitend aan de rechterbuur, werd een (technische) berging aangebouwd (ca. 1,5 m x 2,8 m)
- Ter hoogte van de voorgevel aan de Iepensteeg werd de gevel gewijzigd door het toevoegen van een raam aan de traphal van de dakverdieping
- Ter hoogte van de voorgevel aan de Coupure werden de raamopeningen in de gevel gewijzigd: de boogramen ter hoogte van het gelijkvloers werden rechthoekige ramen. De kamerhoge ramen werden verkleind door het toevoegen van een borstwering. (Dezelfde wijzigingen gebeurden aan de achtergevel)

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Engezinswoning :

- * Volume : Op het dakvolume wordt - naast de vergunde luifel - een bijkomend een pergola (oppervlakte 8,7 m²) in de linker voorhoek voorzien.
- * Straatgevel : De 3 ramen op de gelijkvloerse, 1^e en 2^e verdieping blijven behouden, maar krijgen een andere vorm : de deur wordt rechthoekig (in plaats van ronde boog bovenaan) en de ramen verkleinen. Bijkomend wordt een raam op de trappenhal van het dakverdieping geplaatst.
- * Zijgevel : Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt het brede raam met boog vervangen door een breed rechthoekig schuifraam. Het smalle raam wordt vervangen door een breder raam met borstwering. De 6 ramen op de 1^e en 2^e verdieping worden kleiner (vooral minder hoog). Op de dakverdieping verdwijnt de deur in de trappenhal.
- * Achtergevel : Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt het grote raam met boog vervangen door een rechthoekig schuifraam, de achterdeur met boog wordt vervangen door een rechthoekige deur en een kleine raam met borstwering. De 6 ramen op de 1^e en

2^e verdieping worden kleiner (vooral minder hoog). Op de dakverdieping wordt een deur geplaatst naar de trappenhal.

* Binnenindeling :

- De gelijkvloerse bouwlaag: De gelijkvloerse slaapkamer, douchecel en buitenkeuken worden vervangen door een open leefruimte met living en keuken, een toilet en een afzonderlijk bureau, die een toegang hebben langs de achtergevel.
- De 1^e verdieping : Aanpassing van de indeling van 2 slaapkamers met eigen douchecel en wc naar 2 slaapkamers met-elk een meer uitgeruste badkamer.
- De 2^e verdieping : De leefruimte met keuken, eetplaats en zitruimte wordt gewijzigd naar een 3^e slaapkamer met eigen badkamer en afzonderlijk toilet en een leefruimte.
- Dakverdieping : Binnen de toegangshal wordt nu een toilet ingericht. Tegen het vergunde volume wordt bijkomend een schouw aangebouwd en in de voorgevel wordt links een pergola geplaatst.
De glazen borstwering wordt vervangen door metalen spijltjes.

Technische berging (warmtepomp zwembad):

Aan de zijde van de lepensteeg werd tussen de eengezinswoning en de voortuinmuur een technische berging opgericht.

- * Oppervlakte : 6,42 m² (lengte 4,23 m, breedte 1,52 m).
- * Inplanting : De constructie wordt opgericht tegen de zijmuur van het rechter aanpalende appartementsgebouw.
- * Dakhoogte van het platte dak : 2,86m boven het maaiveld.
- * Zijgevel : Als gevelmateriaal wordt gladde buitenpleister in crèmekleur voorzien. Er worden een deur en een klein raam in de gevel voorzien.

Zwembad:

De oppervlakte bedraagt 47,28 m² en een diepte meet 1,90 m onder en 0,05 m boven het maaiveld.

Het wordt ingeplant op 8,8 m van de perceelsgrens met de buur in de lepenstraat. Het zwembad is chloorvrij.

De overloop en leegloop van het zwembad worden aangesloten op de hemelwaterput en de hemelwaterriolering van de woning Coupure 68.

Infiltratiebekken:

Het infiltratiebekken (infiltratie oppervlakte 7,5 m² en buffervolume 1200 L) wordt ingeplant op 3,5 m van de perceelsgrens met de buur in de lepenstraat.

Groenaanleg:

Slopen van 2 taxussen, het aanplanten van 20-tal nieuwe bomen, waaronder een nieuwe bomenrij langsheen de perceelsgrens met de buur uit de lepensteeg.

Verharding:

Het aanleggen van een dubbele parkeerplaats nabij de ingang aan de Coupure en het aanleggen van een wandelpad met een breedte van 1,2 m in grind naar de 2 (fiets)tuinbergingen.

Scheidingsmuren:

De profielen van de scheidingsmuren wijzigen niet.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- OMV_2023057276 : op 21/09/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van werken aan de reeds vergunde eengezinswoning, het aanbouwen van een technische ruimte, het toevoegen van een raam op niveau 3 kant iepenstraat en het wijzigen van raamopeningen.
- OMV_2022037143 : gedeeltelijk voorwaardelijk vergund van 25/08/2022 voor : het regulariseren van een aangebouwde berging en de aanleg van een zwembad. (werken aan nieuwbouw Iepensteeg zijn niet vergund).
- OMV_2019082934 : voorwaardelijke vergunning van 12/9/2019 voor : het vellen van een boom.
- OMV_2018112667 : voorwaardelijke vergunning van 29/11/2018 voor : nieuwbouw eengezinswoning (wijziging stedenbouwkundige vergunning 2016/10159).

Stedenbouwkundige vergunningen

- 2016/10159 : vergunning van 15/12/2016 voor : het verbouwen van een meergezinswoning en het bouwen van een eengezinswoning.
- Litt. W-8-66 : vergunning van 11/07/1966 voor : bijbouwen werkplaats op binnengronden.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- Geen tijdig advies van adviezen.oe@vlaanderen.be. De adviesvraag is verstuurd op 9 april 2024. Op 27 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.
- **Gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 8 mei 2024 onder ref. AB/2024/366:

De Vlaamse Waterweg nv –afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor de regularisatie van het aanbouwen van een technische ruimte, het toevoegen van een raam op niveau 3 kant Iepensteeg, het wijzigen van raamopeningen, het verwijderen van 2 bomen en het aanleggen van een zwembad in de Coupure 68 (kadaster: Afd: 0 Sec: 44815F2054/00B000) te 9000 Gent een gunstig advies.

A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project

kunnen beïnvloed worden Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 65,6 m²;
- De bijkomende verharding is waterdoorlatend en wordt niet ingerekend;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 5.000 liter en hergebruik (aansluiting op toilet, douche, buitenkraan– geen aangetoond nuttig hergebruik), met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 1200 liter, infiltratieoppervlakte: 7,5 m²) met overloop naar de openbare RWA;
- Het zwembadwater bevat geen chloor en dus mag de overloop afwateren naar de RWA, de backwash wordt wel aangesloten op de DWA;

2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde. Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

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

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 5.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 7,5m² en volume van 1200 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 35,6 m² (dit is de oppervlakte van 65,6 m² verminderd met 30 m²omwile van het hergebruik). Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterondoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering

wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

*3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit
Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.
Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.*

*3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit
Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.*

*4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB
Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.*

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).

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. Het perceel is bestemd als :

- 1) zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.*
- 2) zone B voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.*

*Toetsing aan de standaardvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA):
* De inplanting en hoogte van de technische berging met 1 bouwlaag vóór het hoofdgebouw :*

Deze constructie bevindt zich in de zone A, in de strook voor hoofd- en bijgebouwen, waar aan de rooilijn een bouwhoogte van 3 bouwlagen wordt voorgeschreven.

In de vergunning 2016/10159 werd de inplanting van het hoofdgebouw met 3 bouwlagen niet voorzien op de voorbouwlijn (rooilijn) en dus strijdig met het artikel 3.2 van het BPA, dat stelt dat de op het bestemmingsplan voorkomende rooilijnen tevens de bouwlijnen zijn.

Het College van Burgemeester en Schepenen kon volgens de voorschriften toestaan dat er op enige afstand achter de rooilijn gebouwd werd, in het geval omdat het architecturaal concept daar om vraagt en voor zover dit de aanpalende percelen niet hypothekeert. Dit werd effectief toegestaan voor de nieuwe eengezinswoning. Hierdoor kan de waardevolle tuinmuur en bomenrij behouden blijven.

De inplanting van dit gelijkvloerse bijgebouw, net achter de rooilijn, kan eveneens binnen ditzelfde beoordelingskader beoordeeld worden, namelijk omwille van het behoud van

de waardevolle tuinmuur en bomenrij kan deze constructie aanvaard worden. Het bijgebouw bevindt zich in de zone voor hoofd- en bijgebouwen; De bouwhoogte blijft voldoende laag zodat dit volume niet boven de tuinmuur uitsteekt en de hoogstammige bomen kunnen behouden blijven.

-> Het betreft inplanting valt onder een afwijking die voorzien is in het BPA en vereist geen openbaar onderzoek.

-> De ruimtelijke afweging voor het behoud van de technische berging wordt verder beoordeeld onder punt 8 'Omgevingstoets' verder in dit verslag.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

Als bijzondere voorwaarde geldt dat de plaatsing van een hemelwaterput met inhoud van 5.000 L, moet worden aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 7,5 m² en volume van 1200 L.

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, maar er werd geen advies verleend binnen de wettelijk voorziene termijn.

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

Mede gelet op het advies van de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West, kunnen wij besluiten dat voorliggende aanvraag - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

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

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

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Erfgoed

De opname in 1) het woongebied met culturele, historisch en esthetische waarden, 2) op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en 3) in het wettelijk beschermde stadsgezicht, bevestigen de erfgoedwaarden van de hoofdbouw langs de Coupure, het perceel met de tuin en de tuinmuur. De bomen in de tuin vormen een essentieel onderdeel van de landschappelijke erfgoedwaarden.

De ommuurde en beboomde tuin van dit hoekperceel heeft een uitgesproken belevings- en erfgoedwaarde. Zowel de beschrijving van de inventaris als de bepaling van de historisch-stedenbouwkundige waarde van het beschermde stadsgezicht benadrukken de erfgoedwaarde van de bomen van deze tuin.

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de hoekpand en de tuinmuur zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het laat 19de-, begin 20ste-eeuwse straatbeeld van de Coupure en omgevende straten.

Erfgoedbeoordeling

De nieuwbouw in de tuin werd vergund in 2016. Het perceel en de context lieten een beperkte bijkomende bebouwing toe. Een beperkte footprint en bouwhoogte, een inplanting die de cultuur-historische waarden van bestaande bebouwing, tuinmuur en bomen respecteert en een afleesbare hedendaagse architectuur voor de nieuwbouw waren hierbij de voorwaarden. Het behoud van de tuinmuur en de achterliggende bomen waren een vereiste voor het behoud van de cultuur-historische waarden. De inplanting van de nieuwbouw moest enkele meters afstand houden van de muur en de bomenrij om beide erfgoedelementen te vrijwaren.

De te regulariseren wijzigingen aan het nieuwbouwwolume zorgen voor een meer historiserende vormgeving en tasten hiermee het hedendaagse karakter van de architectuur van de nieuwbouw licht aan. De impact op de erfgoedwaarden van het beschermde stadsgezicht is echter beperkt en de nieuwbouw blijft duidelijk afleesbaar als nieuw volume op het perceel.

De wijzigingen zijn aanvaardbaar, met uitzondering van de te regulariseren berging.

De te regulariseren technische berging tussen de nieuwbouwwoning en de tuinmuur is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein, maar de inplanting van dit bouwwolume heeft duidelijke impact op de bomen langs de tuinmuur. De (fundering van de) berging werd op 1 m van de bestaande, te behouden plataan uitgevoerd. Deze boom maakt deel uit van een historische bomenrij waarvan blijkt dat deze op basis van luchtfoto's al zeker 70 jaar geleden aanwezig te zijn. De technische berging brengt schade toe aan de bestaande boom en/of de eventuele vervanging van deze boom/bomenrij.

De berging komt niet voor regularisatie in aanmerking.

De regularisatie van het zwembad en de aangepaste verhardingen in de tuin zijn aanvaardbaar aangezien dit geen impact heeft op de erfgoedwaarden van het stadsgezicht.

De voorgestelde aanvraag wordt gunstig geadviseerd, mits aan onderstaande voorwaarde wordt voldaan. Deze voorwaarde beoogt een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

Groenaanleg en verharding

Het regularisatiedossier kan in zijn globaliteit gunstig beoordelen worden voor wat de groenaanleg betreft. De tuin op zich, inclusief het te regulariseren zwembad, heeft nog voldoende kwaliteiten.

Er worden dus ook twee taxusbomen geregulariseerd, een kleiner minder waardevol exemplaar en een oude waardevolle boom die is uitgescheurd. De meerdere bomen (inclusief 12 zuileiken) zijn hiervoor alvast een voldoende compensatie.

De oprit wordt minder diep aangelegd, waardoor de verharding in de tuin ook nog is verminderd.

Er wordt nu al bij deze regularisatieaanvraag een nieuwe linde voorzien (met zeer grote plantmaat HS60/70) om in te planten in de reeks lindes (waar er vermoedelijk vroeger al een boom is uitgevallen).

Deze groenaanleg wordt positief beoordeeld, met uitzondering van de technische berging.

Technische berging:

Deze berging is echter gebouwd op minder dan 3 m van de aanwezige linderij, namelijk op 1 m afstand van de meest noordelijke boom. Door een boomdeskundige is gesteld dat de slechte conditie van deze boom niet is te wijten aan de bouw van de berging en dat al voorheen de boom was verzwakt door aanwezigheid van schimmelaantasting en de niet ideale groeipositie (net achter de muur en naast de gevel). Dit staat vast.

Er is een sterk vermoeden dat de grondwerken voor de technische berging, die werden uitgevoerd net naast de boom, ook een bijkomend negatief effect hebben gehad op deze al verzwakte boom.

Tijdens een plaatsbezoek en aan de hand van foto's uit de eerder ingediende regularisatiepoging, is toch duidelijk te zien dat de zijgevel deels tot onder het bestaande maaiveld is ingewerkt. Als deze boom afsterft is de groeiruimte op deze positie dus nog verslechterd gezien de gevel is opgeschoven richting boom.

Conclusie: De plaatsing van de technische berging brengt het bestaande en/of een eventuele heraanplanting van deze waardevolle boom/bomenrij in het gedrang.

-> Als bijzondere voorwaarde wordt gesteld :

De technische berging wordt negatief beoordeeld en moet worden afgebroken.

De afbraak van de berging moet gebeuren in overleg en onder begeleiding van een boomdeskundige (ETW'er).

Eengezinswoning

Met uitzondering van de luifel op het dakterras, gebeuren er geen aanpassingen aan het bouwvolume. Deze ingreep is beperkt en wordt niet als storend ervaren naar de omgeving toe. De aanpassingen van ramen en deuropeningen aan de 3 gevels zorgen voor meer gelijkvormigheid in de gevels (in hoofdzaak door het weglaten van de ronde bogen) en worden als positief beoordeeld.

De aanpassingen aan de binnenindeling worden eveneens gunstig beoordeeld en doen geen afbreuk aan de woonkwaliteit van de eerder vergunde eengezinswoning.

Technisch berging

Ondanks het feit dat de berging een beperkte omvang heeft (enkel op de gelijkvloerse bouwlaag), de ingeplant tegen de zijgevel van het naastliggende appartement en lager dan de oude waardevolle gemetselde muur op de rooilijn, kan er gesteld worden dat dit volume optimaal aan het zicht onttrokken wordt.

Maar de technische berging kan enkel aanvaard worden voor zover deze constructie het behoud van de waardevolle bomenrij niet in het gedrang brengen. Dit is echter niet het geval.

-> Negatief advies voor de inplanting van de technische berging, deze ligt te dicht tegen de huidige (en/of te vervangen) bomen van de waardevolle, beschermde bomenrij. (zie ook adviezen erfgoed en groenaanleg hierboven).

Riolering

1/ Aansluiting van de rioleringen:

De aansluitingen van de riolering van de nieuwbouw worden voorzien via de riolering van de woning Coupuren 68 op hetzelfde perceel. Dit is niet aanvaardbaar.

-> Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

Het rioleringsplan vermeldt dat er gebruik gemaakt zal worden van de huisaansluiting van nummer 68, dit dient aangepast te worden : er is een aparte rioolaansluiting te voorzien voor deze nieuwe woning.

2/ Septische put:

De septische put werd in tegenstelling tot de eerdere weigering verplaatst naar een meer gunstige plaats ten aanzien van de waardevolle bomenrij en wordt positief beoordeeld.

3/ Afloop/leegloop van het buitenzwembad:

Het zwembad is chloorvrij en de overloop/leegroep gebeurt naar de hemelwaterput van de woning met huisnummer 68. Dit is niet aanvaardbaar.

-> Als voorwaarde wordt gesteld dat de overloop van het zwembad dient te gebeuren naar de overloop van de hemelwaterput van de nieuwbouwwoning.

Scheidingsmuren

De profielen van de scheidingsmuur moet niet aangepast worden, bijgevolg kunnen we stellen dat de aanpalende percelen niet ingebouwd worden. De burenen zullen ook geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

CONCLUSIE

Deels weigering, deels vergunning:

- **Weigering van de technische berging (warmtepomp)**
Dit omwille van de dichte ligging bij een waardevolle boom binnen een bestaande bomenrij, welke deel uitmaakt van de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en anderzijds de wetenschappelijke inventaris. De bestaan van de huidige en eventueel te vervangen bomen komen met deze berging in het gedrang.
- **Gunstig advies voor de aanpassing aan de eengezinswoning.**
- **Voorwaardelijk gunstig voor:**
 - 1/ het rooien van de bomen en het aanplanten van nieuwe bomen,
 - 2/ de aanleg en afvoer van het zwembad, en de infiltratievoorziening,
 - 3/ het verharden van de 2 parkeerplaatsen en het wandelpad.

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_2024042782 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de regularisatie van het aanbouwen van een technische ruimte, het toevoegen van een raam op niveau 3 kant Iepensteeg, het wijzigen van raamopeningen, het verwijderen van 2 bomen en het aanleggen van een zwembad aan mevrouw Suzanne Waterschoot gelegen te Coupure 68, 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:

Uitsluiten van de technische tuinberging uit de vergunning

De regularisatie van de technische berging tussen de nieuwbouwwoning en de tuinmuur wordt uitgesloten uit de vergunning: het bebouw moet worden gesloopt. De afbraak van de berging moet gebeuren in overleg en onder begeleiding van een boomdeskundige (ETW'er).

Dit bouwvolume heeft een nadelige impact op het (toekomstige) behoud van de plataan die deel uitmaakt van de bomenrij achter de tuinmuur, alsook op de eventuele vervanging van deze boom (die momenteel al in een slechts staat verkeert).

De berging brengt hiermee de belevings- en erfgoedwaarde van de boom in het gedrang. Zowel de beschrijving van de inventaris als de bepaling van de historisch-stedenbouwkundige waarde van het beschermde stadsgezicht benadrukken de erfgoedwaarde van de bomenrij.

Watertoets

Er moet een hemelwaterput met inhoud van 5.000 L worden geplaatst, die wordt aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 7,5 m² en volume van 1200 L.

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.

Het rioleringsplan vermeldt dat er gebruik gemaakt zal worden van de huisaansluiting van nummer 68. Dit dient aangepast te worden: er is een aparte rioolaansluiting te voorzien voor

deze nieuwe woning op dit perceel.

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 rioleringsystemen : 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.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, 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/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

geweigerd wordt;

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_05930 - OMV_2024042782 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van het aanbouwen van een technische ruimte, het toevoegen van een raam op niveau 3 kant lepensteeg, het wijzigen van raamopeningen, het verwijderen van 2 bomen en het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024042782

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_regularisatie_G_B_06_achtergevel.pdf	KZCyeWoKS5ZiKX2rObh4Cw==
BA_regularisatie_G_B_04_voorgevel.pdf	r8SZVmW3V7z2UHAamQPhRQ==
BA_regularisatie_G_B_05_zijgevel.pdf	DHjWrsgQR6am+53Ws9GhRQ==
BA_regularisatie_G_N_07_voorgevel.pdf	aYRZWN+/OUuveFcICVWogQ==
BA_regularisatie_G_N_08_zijgevel.pdf	fhzvZH2cNym1CtaXVcAhUw==
BA_regularisatie_G_N_09_achtergevel.pdf	lomtFlfMiC9kUxWKdRVQRw==
BA_regularisatie_G_V_01_voorgevel.pdf	dySYIZLHPa0DiEWkeJgtLg==
BA_regularisatie_G_V_02_zijgevel.pdf	OenM+PJ8dv7A7YrvJfdxWw==
BA_regularisatie_G_V_03_achtergevel.pdf	f6IGoclj5UKHEETUxZxQDQ==
BA_regularisatie_I_B_02_inplanting.pdf	eh3BFN5frg1AkSYCg0kkoA==
BA_regularisatie_I_N_03_inplanting.pdf	G8RU0oL4FkUdp+gtG5LE7Q==
BA_regularisatie_I_V_01_inplanting.pdf	qkDJLAdilQ8Tbp4gKa3qDQ==
BA_regularisatie_P_B_07_fundering.pdf	dTZbm6Sqf20EquB0olq+kA==
BA_regularisatie_P_B_08_gelijkvloers.pdf	Sr3+2ZjZY62wePttCXR3Hw==
BA_regularisatie_P_B_09_1e verdieping.pdf	UfrA2XLakNvqeA0gljQehw==
BA_regularisatie_P_B_10_2e verdieping.pdf	jNqSY7ySfzrw6JYEHcRz0Q==
BA_regularisatie_P_B_11_3e verdieping.pdf	CT3GHw3bjIB21y/eATI9sA==
BA_regularisatie_P_B_12_bovenaanzicht.pdf	bUIMHA9ftqdyfU7BnLKhaQ==

BA_regularisatie_P_N_13_fundering.pdf	vifW7kfuC4Ze4NAYuof5yw==
BA_regularisatie_P_N_14_gelijkvloers.pdf	Z+QsQ0ZkLIY1u6mjr8SXMA==
BA_regularisatie_P_N_15_1e verdieping.pdf	P/IXF1mNeY5exVEysfVSdQ==
BA_regularisatie_P_N_16_2e verdieping.pdf	NUJWWDdsJofgWXhSakUWhw==
BA_regularisatie_P_N_17_3e verdieping.pdf	fnG7S00KpLsYaDRMR85Tg==
BA_regularisatie_P_N_18_bovenaanzicht.pdf	hX5xllvWpLftQ7XoXd7+FQ==
BA_regularisatie_P_N_19_fundering zwembad.pdf	qcFX9PWQf3APuycfUnnCHg==
BA_regularisatie_P_N_20_grondplan zwembad.pdf	NN4iWKiSeii/84K03yglkA==
BA_regularisatie_P_V_01_fundering.pdf	WmtSDD6IS9p724FZjh7F5A==
BA_regularisatie_P_V_02_gelijkvloers.pdf	t93JzbkTb99PEMMw9VIB6w==
BA_regularisatie_P_V_03_1e verdieping.pdf	nleExcn7++ihGO+xTyj/Dw==
BA_regularisatie_P_V_04_2e verdieping.pdf	h3tM1xnzt8W05kZEdwup0w==
BA_regularisatie_P_V_05_3e verdieping.pdf	f03B7HHEnhHfgjH+TgiydQ==
BA_regularisatie_P_V_06_bovenaanzicht.pdf	/SzTnU+Uu6L4mdulMDo2/g==
BA_regularisatie_S_B_02_doorsnede.pdf	4XNTtoVNS4BU3pEsggDFrQA==
BA_regularisatie_S_N_03_doorsnede.pdf	LDk17brmsL7XSY9Xeeh9MA==
BA_regularisatie_S_N_04_doorsnede zwembad.pdf	wU8JSQnyFZ0HI94R1MNZ9w==
BA_regularisatie_S_V_01_doorsnede.pdf	EPEFUxAlINSQz4zrVYdaKw==
BA_regularisatie_T_B_02_terreinprofiel.pdf	BnEfAr7l+vdGjQtKrXEQqg==
BA_regularisatie_T_N_03_terreinprofiel.pdf	VOIIKCBFLEJgqCjO9wuq6Q==
BA_regularisatie_T_V_01_terreinprofiel.pdf	u5qvK8EWrf5L5iJfPIXIFg==