

Deputatie

Besluit

Zitting van 26 september 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024042782

38 **2024_DEP_05102** **OVberoep - Gent - Waterschoot - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratie handelingen in naam van de deputatie.

Mevrouw Suzanne Waterschoot, François Benardstraat 72 te Gent, heeft per beveiligde zending van 26 maart 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024042782.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Coupure 68, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 2055R.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie van aanbouwen van technische ruimte, toevoegen van raam op niveau 3 kant Iepensteeg, wijzigen van raamopeningen, verwijderen van 2 bomen en aanleggen van zwembad.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
zwembad	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
woning	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden	Wonen

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 6 juni 2024 de omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend onder voorwaarden. Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van vrijdag 5 juli 2024 beroep ingesteld door de heer Frederik Van Tittelboom, advocaat, namens de aanvrager. De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 29 juli 2024 ontvankelijk en volledig verklaard. Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 12 september 2024. Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden. Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken. Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 17 september 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde- voorzitter Filip Van Laecke, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Aanvrager: de heer Filip De Proft, bijgestaan door de heer Frederik Van Tittelboom, advocaat.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. 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 terrein is gelegen binnen de grenzen van 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 terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL COUPURE, goedgekeurd op 18 juli 1989. De bouwplaats ligt zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone B voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - o Het algemeen bouwreglement, 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.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- Het terrein ligt langs en stroomt af naar de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).
- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De aanvraag is gelegen binnen het beschermd stads- of dorpsgezicht Coupure en Omgeving.
- De aanvraag is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed, nl. als:

- o Burgerhuis: "Hoekhuis van twee bouwlagen onder mansardedak met dakkapellen daterend van 1901 naar ontwerp van L. Morial en A. Tertzweil. Zijgevel uitzien op ommuurde en beboomde tuin. Accent op gecementeerde voorgevel van vier traveeën met sterke neobarok inslag."
- o Coupure en Omgeving: "De Coupure wordt afgeboord door bomenrijen van lindes en platanen. De Sint-Agnetabrug en de sluiskom vormen het zuidoostelijke uiteinde van de Coupure waar het kanaal aansluit bij de Leie."
- o Historische stadskern van Gent: "De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering."
 - Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 De Vlaamse Waterweg – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 8 mei 2024 volgend gunstig advies uit advies uit: "...

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 stroomgebiedbeheer-plan 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 m² omwille van het hergebruik). Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende 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.

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'.

..."

1.3.2 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht binnen de adviestermijn geen advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

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.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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.

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 2e 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.

Voor de beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen wordt verwezen naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent:

"Eengezinswoning :

- 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, 1e en 2e 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 1e en 2e 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 1e en 2e 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 1e verdieping : Aanpassing van de indeling van 2 slaapkamers met eigen douchecel en wc naar 2 slaapkamers met-elk een meer uitgeruste badkamer.
 - De 2e verdieping : De leefruimte met keuken, eetplaats en zitruimte wordt gewijzigd naar een 3e 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 Iepensteeg 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 Iepenstraat. 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 Iepenstraat.

Groenaanleg:

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

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."

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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 respecteerde 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.

Technische 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.

[...]

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 van 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 verharderen van de 2 parkeerplaatsen en het wandelpad.

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.

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 gebouw 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/wettelijk e-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijk-e-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

· *Door de aanleg van gescheiden 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/richtlijngeurhinder.

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).

..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

Het beroepsschrift richt zich enkel tegen de voorwaarde opgenomen in de beslissing die de uitsluiting van de technische berging oplegt. De aanvrager oordeelt dat de technische berging wel degelijk inpasbaar en vergunbaar is.

Het CBS besliste dat de technische berging afbreuk doet aan een waardevolle bomenrij en deze ook een toekomstige eventuele heraanplant in het gedrang brengt.

Dit wordt door de aanvrager weerlegd in het beroepsschrift:

- Overeenkomstig de biologische waarderingskaart – v2 wordt het terrein gekenmerkt als 'biologisch minder waardevol'. Evenzeer werd de desbetreffende boom of bomenrij ook niet specifiek beschermd of geïnventariseerd. Bovendien is hier geen sprake van platanen maar wel van lindebomen.
 - Voorliggende aanvraag voorziet niet het rooien van deze bomen of deze bomenrij. De volledige bomenrij wordt behouden, zodat er middels de aanvraag géén afbreuk wordt gedaan aan deze bomen of de aanblik vanuit het straatbeeld waarbij de bomen boven de tuinmuur uitsteken.
 - De technische berging noodzaakt het rooien van de desbetreffende boom niet. Uit het technisch verslag van de boomdeskundige (dhr. Arthur De Haeck) blijkt dat de oorzaak van de huidige toestand van de boom het gevolg is van 'een combinatie van schimmelaantasting (waardoor houtrot ontstaat), necrotische vlekken en schaduwdruk (door gebouwen en door de naaststaande boom)' waarbij dit proces 'op basis van de visuele kenmerken reeds ruim 10 – 15 jaar aan de gang is' (stuk 4). De boomdeskundige is daarbij ook formeel dat de huidige toestand geenszins in oorzakelijk verband staat tot de aanwezigheid van het bijgebouw én het duurzaam voortbestaan van de boom niet wordt gehypothekerd door dit gebouw (stuk 4):
 - De vloerplaat bevindt zich hooguit 10 cm onder het bestaande maaiveld.
- Middels deze decretaal ingeschreven voorwaarde heeft de decreetgever bedoeld dat de voorwaarden in verhouding moeten blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en de voorwaarde de economie van het geplande project niet in gevaar mag brengen. Dit is in voorliggende betwiste vergunning niet het geval.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 De Vlaamse Waterweg – Afdeling Regio West

Deze instantie liet op 27 augustus 2024 weten geen advies uit te brengen.

1.9.2 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht binnen de adviestermijn geen advies uit.

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 29 juli 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 14 augustus 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

In het (de) beroepsschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 juni 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied 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.

Voor de evaluatie van de watertoets kan worden verwezen naar het advies van de waterloopbeheerder, de Vlaamse Waterweg. Deze instantie bracht op 8 mei 2024 gunstig advies uit (zie hoger). Dit advies kan worden bijgetreden en maakt integraal deel uit van dit verslag. Het college van burgemeester en schepenen bracht in eerste aanleg volgend gunstig advies uit met betrekking tot de watertoets:

"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."

Rekening houdende met bovenstaande kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL COUPURE. Voor de toetsing met de voorschriften van het bpa wordt verwezen naar de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent:

"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."

Dit standpunt wordt integraal bijgetreden.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO. Het beroepschrift richt zich enkel tegen de voorwaarde opgenomen in de beslissing die de uitsluiting van de technische berging oplegt.

Aan de zijde van de Iepensteeg werd tussen de eengezinswoning en de tuinmuur een technische berging opgericht. De oppervlakte van de berging bedraagt 6,42 m² (lengte 4,23 m, breedte 1,52 m). De constructie werd opgericht tegen de zijmuur van het rechter aanpalende appartementsgebouw. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 2,86 m. Als gevelmateriaal wordt gladde buitenpleister in crèmekleur voorzien. Er worden een deur en een klein raam in de gevel voorzien.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is. Het college van burgemeester en schepenen heeft de technische berging geweigerd om volgende redenen: "*De te regulariseren technische berging tussen de nieuwbouwwoning en de tuinmuur is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein, maar de inplanting van dit bouwvolume heeft duidelijke een 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.*"

Naar aanleiding van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen werd een bijkomend technisch verslag door de boomdeskundige opgesteld:

"Aanullend wens ik op te merken dat een stadsbodem, zoals op deze locatie, sterk vergraven is waardoor de plaats van de wortelgroei vaak dieper is dan in eerder natuurlijk ontwikkelde bodems. Gelet op het feit dat bomen ook eerder diep dan oppervlakkig wortelen teneinde in periodes van droogte water te halen uit de diepere bodemlagen, is het meer dan mogelijk dat er bij de uitvoering van de werken inderdaad geen wortels werden geraakt of verwijderd. Bovendien is niet iedere

(beperkte) schade aan wortels dermate impacterend. Dit is sterk afhankelijk van het bewortelingspatroon.

Dit maakt dan ook dat indien de boom door diens huidige toestand op termijn jammer genoeg vervangen zal moeten worden, een aanplant op dezelfde locatie nog steeds tot de mogelijkheden behoort. Dit is echter niet ideaal gelet op de schaduwdruk van de naaststaande boom."

De bomen betreffen volgens beroepsschrift lindebomen. Dergelijke bomen kunnen vrij goed tegen schaduw, maar zijn wel gevoelig voor verdichting en verharding.

Er stellen zich in concreto 2 vragen:

- 1 M.b.t. de impact van de berging op de boom
 - o er zijn 2 technische verslagen van een boomdeskundige waaruit blijkt dat de huidige staat van de boom niet in oorzakelijk verband staat tot de bouw van de technische berging. De huidige staat is het gevolg van schimmelaantasting die reeds 10 à 15 jaar gaande is en ook de overige bomen aantast.
 - o in stedelijk gebied wortelen bomen volgens de deskundige ook eerder diep dan oppervlakkig: de aanwezigheid van de technische bergruimte van 6,4 m² verhindert het kunnen halen van water uit de grondlagen niet.
 - o er is bovendien nog afdoende ruimte aanwezig om in het geval van ziekte/sterfte een nieuwe boom in de bomenrij te planten.
 - 2 Elders op het terrein zou voldoende ruimte om de technische berging te plaatsen? Alternatieve locaties zijn er feitelijk niet
 - o links van de woning bevindt zich een bomenrij die door cliënt werd aangeplant, tenzij dat deze bomen zouden moeten verdwijnen
 - o vóór de woning is eveneens een boom aanwezig die dan dient te verdwijnen. Bovendien bevinden zich op deze locaties de grote raampartijen van de woning.
 - o de verplaatsing naar de rechterzijde en iets meer naar de voorkant van de woning is evenmin een optie omdat op die manier de technische berging zich voor de inkomdeur zou bevinden én hiermee een gelijkaardige afstand tot nog 2 andere bomen zou ontstaan, zodat de eventuele impact groter is. De berging verplaatsen betekent niet alleen de afbraak van de huidige constructie met verstoring van de bodem door afbraakwerken en het betreden van de tuin met werfverkeer, maar tevens het onnodig verstoren van de bodem op een andere plaats.
- Het betreft een technische ruimte (verwarmingsinstallaties woning) dus is het aangewezen dat deze zo dicht mogelijk bij de woning wordt geplaatst (een langere afstand betekent energie/warmteverlies én noodzaak tot het plaatsen van ondergrondse leidingen met graafwerken en (permanente) verstoring van de bodem tot gevolg). In de huidige toestand is er geen noodzaak tot ondergrondse leidingen.

2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat het gaat over een site in het centrum van de stad, dat er door de aanvragers reeds 21 nieuwe bomen aangeplant werden op deze site, dat 1 boom zou in het gedrang komen, dat de bomen evenwel niet mee beschermd zijn in het stadsgezicht, wel de bomen aan de Coupure, dus niet deze van de Iepensteeg, dat een boomdeskundige de impact van de berging op de boom onderzocht heeft en geen causaal verband ziet tussen de eventuele aftakeling van de boom en de berging, dat het hier gaat om bomen die van leeftijd zijn, dat het gevraagde geen impact heeft op het verder doorleven van de boom in kwestie, dat de beperkte oppervlakte van de tuinberging geen noemenswaardige impact heeft op de watertoevoer naar de boom, dat de technische berging niet eenvoudig op een andere plaats kan komen, dat bij verplaatsing van deze berging en de bijhorende technieken tot verstoring van de grond zal leiden en tot warmteverliezen zal leiden, dat de tuinzone al groen ingevuld is, dat alternatieve locaties niet beter zouden zijn, dat een voorwaarde kan opgelegd worden om de boom te beschermen, dat bij afsterven van 1 van de bomen deze opnieuw moeten aangeplant worden, bvb in de opening die er nu is, door het wegvallen van een boom.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

Door het opleggen van een passende voorwaarde met betrekking tot het behoud van de boom bij de te regulariseren berging: indien de boom dichtst bij de technische berging door ziekte/ouderdom zou

sterven, dient deze vervangen te worden door een boom van dezelfde boomsoort als de bestaande boom. Deze boom dient dan aangeplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024042782 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024042782 ingediend door Waterschoot wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

Behoud bomen

Indien de boom dichtst bij de technische berging door ziekte/ouderdom zou sterven, dient deze vervangen te worden door een boom van dezelfde boomsoort als de bestaande boom. Deze boom dient dan aangeplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen.

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/richtlijngeurhinder.

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.

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 Stads kantoor 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).

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:
Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 aantoonst 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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een

gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens