



2025_CBS_05029 OMV_2024125760 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en de uitbreiding van een herenwoning - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Ciem NV met als contactadres Gasmeterlaan 207, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024125760) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de renovatie en de uitbreiding van een herenwoning
- Adres: Coupure 278, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 2095E en 2095D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Coupure in het stadscentrum. Het is een hoekpand met één voorgevelvlak gelegen langs de Coupure en één voorgevelvlak gelegen langs de Brioolstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit statige herenwoningen en burgerhuizen.

ERFGOED

Het pand is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht "*Coupure en omgeving*". Het project grenst aan het beschermd monument '*Coupure en Leie*'. Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132944) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: "*Hoog hoekhuis van vijf traveeën en drie bouwlagen in neoclassicistische stijl uit begin 20ste eeuw. Gecementeerde lijstgevels op hardstenen begane grond. Voorzien van half rond uitgebouwde hoektravee. Horizontaal benadrukte gevel door gekorniste kordons, doorgetrokken dorpels, imitatiebanden, hoofdgewel en attiekverdieping. Risaliet afgelijnd door superpositie van pilasters en gemarkeerd door zuilen, erker en tweelicht. Rechthoekige vensters in omlijsting voorzien van neoclassicistische decoratieve elementen. Vlakke zijgevel met eenvoudige muuropeningen.*"

MORFOLOGIE

Het volledige perceel, met een oppervlakte van 381,80m², is bebouwd. Op de hoek van het perceel bevindt zich het hoofdvolume. Het hoofdvolume heeft een footprint van circa 213m². De overige 168,80m² van het perceel is bebouwd door een aanbouwvolume van één bouwlaag afgewerkt met een plat dak.

1/ Hoofdvolume:

Het hoofdvolume van het pand bestaat uit vier volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vijfde bouwlaag, beiden afgewerkt met platte daken. Het hoofdvolume beschikt tevens over een halfondergrondse bouwlaag (souterrain). Het hoofdvolume beschikt overwegend over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Coupure) van 19,68m.

De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken vijfde bouwlaag bedraagt 22,34m. De teruggetrokken bouwlaag bevindt zich op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. rooilijn zijde Coupure) van 5,23m tot 12,22m. De bouwlaag is minimaal 3,25m teruggetrokken van de rooilijn zijde Brioolstraat. De teruggetrokken bouwlaag reikt deels tot tegen de linkerperceelsgrens van een diepte van 7,36m tot 10,70m. Een deel van het dakvolume is voorzien van een hoger reikend technisch dakvolume. De totale bouwhoogte van het hoofdvolume is 24,18m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Het hoofdvolume beschikt overwegend over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn zijde Coupure) van 13,05m. Op het gelijkvloers en het eerste verdiep beschikt het pand aan het achtergevelvlak over een erker (palend aan de Brioolstraat) waardoor de bouwdiepte 14,20m bedraagt. De erker biedt tevens op het gelijkvloers over een achtertoegang tot het pand via de aanbouw (garage). De erker heeft een hoogte van 7,35m (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil zijde Brioolstraat).

2/ Aanbouwwolume:

Het aanbouwwolume beschikt over een dak met een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil zijde Brioolstraat) van 2,71m. Langsheen de straatzijde (Brioolstraat) is er een muur opgericht met een hoogte van 5,11m (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil zijde Brioolstraat).

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning bestaande uit drie woonentiteiten:

- Een drie-slaapkamertriplex met een nettovloeroppervlakte van 478,40m² gelegen op het souterrain, het verhoogde gelijkvloers en de eerste verdieping.
- Een 2-slaapkamerappartement met een nettovloeroppervlakte van 168,60m² gelegen op de tweede verdieping.
- Een 3-slaapkamerduplex met een nettovloeroppervlakte van 147,80m² gelegen op de derde verdieping en in de teruggetrokken daklaag.

In het aanbouwwolume bevinden zich drie garages en een overdekte koer, allen toegankelijk vanaf de Brioolstraat. De wooneenheden zijn toegankelijk via drie toegangen. Langsheen de Coupure bevindt er zich langsheen linkeraanpalende een poort die toegang geeft tot een gemeenschappelijke lift-en traphal. Centraal in het voorgevelvlak bevindt zich een privatieve toegangsdeur voor de triplexentiteit. Deze woonentiteit is eveneens toegankelijk langs de Brioolstraat via de overdekte koer.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag worden verschillende uitbreidingsvolumes voorzien. Het volume wordt verder intern heringericht en er worden wijzigingen uitgevoerd aan de gevelvlakken. Het aantal woonentiteiten blijft ongewijzigd.

SLOPEN VAN BEPAALDE GEBOUWDELEN

Een deel van de teruggetrokken bouwlaag langsheen de linkerperceelsgrens wordt gesloopt (technische volumes, machinekamer lift). Hierdoor wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende over een diepte van 3,34m verlaagd met 3,24m. De erker op het gelijkvloers en eerste verdiep aan het achtergevelvlak wordt gesloopt alsook een deel van het aanbouwwolume aan de achterzijde.

UITBREIDINGSVOLUMES

1/ Dakuitbreiding hoofdvolume:

Het resterende deel van het teruggetrokken dakvolume wordt voorzien van een nieuwe kroonlijst met een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Coupure) van 22,49m. Langsheen het achtergevelvlak en de voorgevelvlakken wordt de teruggetrokken bouwlaag voorzien van een luifel. De luifel beschikt over een kroonlijsthoogte van 22,40m gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Coupure en 22,83m gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Brioolstraat. De luifel is minimaal ...m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn zijde Coupure en 5,00m teruggetrokken t.o.v. de zijde Brioolstraat.

Een deel van het platte dak van het hoofdvolume wordt aangelegd als dakterras. Het dakterras wordt voorzien van een balustrade met een kroonlijsthoogte van 20,56m gemeten t.o.v. het

trottoirpeil zijde Coupure en 20,99m gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Brioolstraat. Het dakterras is daarbij minimaal 2,43m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn zijde Coupure en 3,20m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn zijde Brioolstraat. Ten opzichte van linkeraanpalende wordt het terras visueel afgescheiden met een muur met een hoogte van 22,07m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) zijde coupure. De muur behoudt een afstand van 3,15m t.o.v. de linkerperceelsgrens.

2/ Gelijkvloers aanbouwvolume hoofdvolume:

Aan het achtergevelvlak wordt de binnenruimte van het hoofdvolume vergroot door een aanbouwvolume met een bruto vloeroppervlakte van 21,45m². Het uitbreidingsvolume beschikt over een maximale bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn zijde Coupure) van 16,08m. Het uitbreidingsvolume wordt afgewerkt met een plat dak dat doorgetrokken wordt als luifelconstructie. Deze luifel beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Coupure) van 6,53m en een bouwdiepte van 18,07m.

3/ Uitkragende terrassen:

Het platte dak van de orangerie wordt deels ingericht tot een driehoekig terras (9,89m²). Het dakterras reikt daarbij tot een maximale bouwdiepte van 16,20m. Op de tweede en derde verdieping worden eveneens driehoekige uitpandige dakterrassen voorzien. De maximale bouwdiepte van deze dakterrassen bedraagt 15,20m. De terrassen bevinden zich op een afstand van 2,5m ten opzichte van de perceelsgrens ter hoogte van de Brioolstraat. De rechterzijde van het terras wordt voorzien van een houten afscherming (bestaande uit verticale spijlen) die dienstdoet als valbescherming/balustrade. Deze reikt tot een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Coupure) van 16,76m.

4/ Tuinkamer:

Langs de zijde Brioolstraat wordt er palend tegen de rechterperceelsgrens een tuinkamer opgericht bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De uitbreiding beschikt over een breedte van 9,44m gemeten langsheen de rooilijn en reikt tot tegen de achterperceelsgrens. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Brioolstraat) bedraagt 6,26m.

Het oprichten van het de tuinkamer vereist een ophoging van de scheidingsmuur met achteraanpalende (Twaalfkamen 101). Over een lengte van 2,5m wordt de muur opgehoogd met 55cm. In de nieuwe toestand is deze scheidingsmuur 6,26m hoog (gemeten ten opzichte van het trottoirpeil).

De tuinkamer is bereikbaar via de daktuin en heeft bijkomend een aparte toegang tot de straat via de Brioolstraat. In het volume is op het gelijkvloers een bergruimte en de inkomhal voorzien met een trap naar de eerste verdieping. Op de eerste verdieping bevindt zich een badkamer een bureau/werkruimte.

WIJZIGINGEN AAN DE GEVEL- en DAKVLAKKEN:

1/ Dakvlakken hoofdvolume en aanbouwvolume:

Het platte dak van het bestaande aanbouwvolume wordt aangelegd als een dakterras. Daarbij worden bepaalde delen aangelegd als groenzone (het betreft het deel langsheen de linkerperceelsgrens en het deel langs de muur zijde Brioolstraat). Het centrale deel wordt aangelegd als terras en dient als verbinding tussen de triplexentiteit en de tuinkamer.

Het teruggetrokken dakvolume en de luifel worden afgewerkt met zwart plaatmateriaal. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in zwart aluminium. De balustrade van het omliggende dakterras wordt eveneens voorzien in zwart aluminium.

2/ Achtergevel hoofdvolume:

De achtergevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met crèmekleurige cementering. Verder wordt het buitenschrijnwerk in de achtergevel vervangen (zwart aluminium). De raamopeningen blijven ongewijzigd, met uitzondering van het verlagen van het grote raam op het gelijkvloers om toegang te bieden tot het nieuwe dakterras en het dichten van een raamopening op het gelijkvloers (ter hoogte van de trap).

De luifel van de orangerie en de onderzijde van de dakterrassen worden voorzien in zwart plaatmateriaal. De balustrades van de dakterrassen worden voorzien in zwart aluminium. In de lengte van de terrassen zijn verticale lamellen voorzien in natuurkleurige houten balken.

3/ Zijgevel hoofdgebouw:

Uit de plannen blijkt onduidelijk of de gevelbekleding van de zijgevel van het hoofdgebouw wijzigt. De verantwoordingsnota stelt dat de zijgevel voorzien wordt van bepleistering, maar er worden geen specificaties naar kleurstelling meegegeven. De raamopeningen in de zijgevel van het hoofdvolume blijven ongewijzigd, met uitzondering van de twee nieuwe raamopeningen op het gelijkvloers met zwart aluminium buitenschrijnwerk.

4/ Muur Brioolstraat:

De muur langs de Brioolstraat wordt afgewerkt met sierpleister in een crèmekleur. Verder worden twee garagepoorten en de toegang tot de fietsenberging voorzien in hetzelfde buitenschrijnwerk (niet-gedefinieerd). De gelijkvloerse toegangsdeuren in deze muur (tot de overdekte koer en tot de tuinkamer) worden van houten buitenschrijnwerk (natuurkleur) voorzien.

4/ Tuinkamer:

Het gedeelte van de tuinkamer dat boven de muur (zijde Brioolstraat) reikt, wordt afgewerkt met houten bekleding en houten (natuurkleur) buitenschrijnwerk.

INTERNE AANPASSINGSWERKEN

Tot slot worden een aantal interne constructieve werken voorzien. Zo wordt er een lift geïnstalleerd in het triplex-appartement en wordt een vaste binnentrap voorzien tussen de derde verdieping en het dakvolume.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/03/1963 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen voorgevel en uitvoeren binnenaanpassingen op de benedenverdieping. (KW C-1-63)
- Op 09/12/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een technische ruimte boven de derde verdieping van een woonhuis. (KW C-9-74)

- Op 23/02/1976 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigen van de gevels en de materiaalkeuze van de technische bouwlaag evenals het uitbreiden van deze verdieping. (KW C-8-75)
- Op 05/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de herlocalisatie van de trappenhal in een herenhuis. (2010/216)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 maart 2025 onder ref. 026418-005/NVDV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Het triplexappartement dient uitgerust met een automatische branddetectie van het type totale bewaking, dus met een detector in elke ruimte van elke bouwlaag en aangesloten op een brandcentrale*
- *Elk technisch lokaal dient omsloten met wanden EI 60 en een zelfsluitende branddeur.*

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 4 april 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen in het omgevingsloket. Onder titel 5 Waterparagraaf (zie verder) is het advies gedeeltelijk opgenomen.

Ongunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. 4.002/44021/3286. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

- *Uitzuivering van de technische volumes op het dak en inrichting als terras:*
We kunnen akkoord gaan met deze wijziging, onder voorwaarde dat de gevelbeplating, luifel en balustrade niet in zwart, maar in een lichtere kleur voorzien wordt. Op die manier vermindert de zichtbaarheid van deze elementen in het stadsgezicht.
- *De aanpassing van een raamopening naar 2 openingen in de zijgevel:*
Het huidige raam op het gelijkvloers van de zijgevel is niet origineel. De zijgevel is momenteel eerder gesloten. We kunnen akkoord gaan om op die plek een 2de raamopening bij te creëren, van beperkte grootte. We stellen hierbij de volgende voorwaarden:
 - * *De coupe in de zijgevel moet op een hedendaagse manier gebeuren, moet sober afgewerkt worden en hoeft niet met een geprononceerde rand benadrukt te worden.*
 - * *Het schrijnwerk moet zichtbaar hedendaags en éénvoudig zijn. Zwart aluminium schrijnwerk is in deze gevel niet op zijn plaats, aangezien hier origineel houten*

schrijnwerk aanwezig was. De nieuwe openingen moeten dus met houten schrijnwerk afgewerkt worden in een kleur naar analogie met de originele kleur van het nog resterend houten schrijnwerk.

- Vernieuwing van de balkons, plaatsing van gevelisolatie en vernieuwing van het schrijnwerk van de achtergevel:

De erfgoedwaarde van de achtergevel in het stadsgezicht is beperkt. De balkons op de achtergevel zijn van latere datum en tonen een slechte bouwfysische toestand. De gevelafwerking is bovendien niet origineel. De achtergevel blijft vanuit de Brioolstraat daarentegen wel zichtbaar. Vernieuwing van de gevelafwerking met bijhorende gevelisolatie en vernieuwing van de balkons op een hedendaagse manier zijn mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- * *De nieuwe gevelbepleistering van de achtergevel moet vlak zijn (geen structuurpleister) en moet qua korrel en kleur afgestemd worden op de bepleistering van de zijgevel en op de nieuwe gevelbepleistering van de gevel van de garages. Het is wenselijk dat achtergevel en de nieuwe gevel van de garages in hetzelfde voorzien worden.*
- * *In de achtergevel is nieuw zwart aluminium schrijnwerk, zwarte balustrades en een houten lamelstructuur tussen de verdiepingen voorzien. Voor de gevel van de garages is natuurkleurig houten schrijnwerk voorzien. Het origineel schrijnwerk van het hoofdvolume is eveneens hout. Het is wenselijk om het materiaal en de kleuren voor het schrijnwerk op elkaar af te stemmen. **Het zwart kleurgebruik benadrukt de nieuwe ingrepen te sterk en wordt bij voorkeur naar een lichtere kleur gewijzigd. De houten lamellenstructuur tussen de verdiepingen is atypisch aan de gevel en trekt de aandacht. Dit staan we niet toe.***
- * *Het vernieuwen van de gevel van de garages in de zijstraat:*
Deze gevel dateert uit de 20ste eeuw en heeft geen erfgoedwaarden. Het ontwerp voorziet een nieuwe kwalitatieve afwerking. Voor deze gevel houden we de voorwaarden aan, zoals hierboven gesteld.

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de hierboven gestelde voorwaarden. Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

*Volgende werken krijgen een **ongunstig advies** omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:*

- *restauratie van de zijgevel:*
In het dossier ontbreken namelijk:
 - * *een nauwkeurige beschrijving van de werken en van de noodzaak ervan;*
 - * *een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet

in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL COUPURE, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als

- Langsheen de Coupure: zone B voor woningen en Klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern;
- Langsheen de Brioolstraat: zone A voor woningen en Klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.3.1 Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg

Dit artikel stelt dat de referentiehoogte het gewenste gabariet geeft, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3m aangenomen.

Het bestemmingsplan geeft weer dat voor dit pand de referentiehoogte 4 bouwlagen is.

Toetsing: De tuinkamer langsheen de Brioolstraat bestaat uit twee bouwlagen. Conform het bestemmingsplan is voor deze site de minimale bouwhoogte 3 bouwlagen (namelijk 4 min 1).

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de afmetingen (bouwhoogte) van het bijgebouw gelegen langs de Brioolstraat. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de het BPA. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.
2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

3.6. Gevelmaterialen

Dit artikel stelt dat het materiaalgebruik van alle gevels (voor-, zij- en achtergevels) constructief en esthetisch verantwoord moet zijn; de aard en de kleur van de gevelmaterialen moeten stroken met de voorschriften zoals aangegeven in de algemene bepalingen (punt 3.1.). Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren en het gebruik van camouflerende, nabootsende en in het oog springende gevelmaterialen, -bekledingen, -schrijnwerken, -beglazingen en -schilderingen zijn tegengesteld aan de doelstelling om de harmonie in de architectuur te bevorderen., in het gegeven geval te herstellen.

Toetsing: De restauratieve werken aan de zijgevel van het hoofdgebouw zijn onvoldoende duidelijk beschreven door de aanvrager. Een nauwkeurige beschrijving van de werken, de

uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt ontbreekt waardoor de conformiteit met dit artikel niet kan worden nagegaan. Bijgevolg worden de **restauratieve werken aan de zijgevel van het hoofdvolume uitgesloten van vergunning**.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 2.5: Contact met de straat

Dit artikel stelt dat het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, aan de straatzijde een ruimte met een raamopening moet bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Toetsing: De muur van de Brioolstraat is ca. 24,4m lang. Enkel de deur richting de overdekte koer is voorzien van doorschijnend glas (breedte 95cm). Verderop richting de achterste perceelsgrens, is een toegangsdeur naar de tuinkamer voorzien met een verticale strook glas van 27cm breed. Op die manier is er over de volledige lengte van de muur slechts 1,22m breedte aan gevelopeningen dat doorzicht geeft naar de achterliggende ruimten op het gelijkvloers. Dit komt overeen met slechts 5%, waardoor een anonieme gevel ontstaat. Straten met een overdaad aan gesloten gevels hebben over het algemeen een lage beeldkwaliteit. Ze worden als onaangenaam ervaren en kunnen aanleiding geven tot een verhoogd onveiligheidsgevoel op het openbaar domein. Om het contact tussen de straat en de gebruikers van de woningen te bevorderen wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd dat de afsluiting van de gemeenschappelijke fietsenstalling doorzichtig moet zijn.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Coupure.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel volledig bebouwd.

5.2 Gegevens relevant voor de watertoets

Het volume van de achterbouw wordt vernieuwd samen met de afwatering. Er wordt een hemelwaterput van 15000 liter voorzien. Er wordt geen infiltratie- of buffervoorziening voorzien.

5.3 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Er wordt 137m² aangesloten op de hemelwaterput. Aan 100 l/m² is er 13700 liter nodig. Gezien de werken intern zich beperken tot de woning en de achterbouw wordt enkel deze entiteit gekoppeld voor het hergebruik (onderhoud, bewatering tuin, wc's, poetswater en wasmachine). De totale dakoppervlakte (waarbij groendaken aan 50 % werden ingerekend) bedraagt 282 m². Gezien er een regenwaterput werd voorzien kan er 30 m² in mindering gebracht voor de berekening van de nodige buffer-of infiltratievoorziening.

Gezien de stedelijke densiteit en het volledig volgebouwde terrein wordt een uitzondering gevraagd op het plaatsen van een buffer-en infiltratievoorziening. Voor de daktuin van 89 m² werd een retentiedak voorzien. Er worden verder geen bijkomende ondergronds constructies voorzien.

gewijzigd overstromingsregime

Het project is niet gelegen in overstromingsgebied volgens de fluviale kaarten waardoor er geen effect op fluviaal overstromingsregime verwacht wordt.

gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er kan akkoord gegaan worden om geen buffer-of infiltratievoorziening te plaatsen gezien er toch nog bijkomende inspanningen gedaan werden om een retentiedak met dakoppervlakte van 89 m² te voorzien. Bovendien is er ook een iets grotere regenwaterput voorzien van in totaal 15000 liter en er wordt effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater voorzien.

gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.

gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet voor de rest geen extra nieuwe ondergrondse constructies waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht wordt.

watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Coupure niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.4 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 februari 2025 tot en met 27 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOED

De opname in het CHE-gebied, op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het beschermde stadsgezicht bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartijen behoren hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht. De plattegronden van het pand getuigen van een rijkelijke en kenmerkende indeling voor een herenwoning met personeelsruimten.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trappen, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambriseringen, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Foto's van het interieur toonden aan dat het pand ter hoogte van de traphal en op beperkte andere locaties enkele wijzigingen kreeg in een vroeg 20^{ste}-eeuwse stijl die afwijkt van de neoclassicistische stijl van de rest van het gebouw. De oorspronkelijke kamerindeling en het overgrote deel van de interieurafwerkingen bleven intact behouden. De plattegronden van het pand getuigen van een rijkelijke en kenmerkende indeling voor een herenwoning met personeelsruimten. De nevenruimtes en de oorspronkelijke personeelsruimten hebben een veel eenvoudiger afwerking dan de overige ruimtes. Onderstaand wordt de verenigbaarheid van de aangevraagde handelingen met de resterende erfgoedwaarden geïntegreerd met de algemene ruimtelijke beoordeling.

UITBREIDINGSVOLUMES

1/ Dakuitbreiding hoofdvolume:

De wijziging van de bovendakse volumes is aanvaardbaar binnen dit beschermde stadsgezicht. De bovendakse volumes hebben niet alleen geen erfgoedwaarde maar zelfs eerder een negatieve impact op het stadsgezicht. De verbouwing tot een vergelijkbaar bovendaks bouwvolume in een hedendaagse architectuur is bijgevolg aanvaardbaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geoordeeld dat het dakvolume en het dakterras voldoende afstand houden tot de aanliggende percelen waardoor er geen hinder is naar de omgeving. De positie van het volume en bijhorende terras op het dak houdt rekening met de zichtassen vanop het openbaar domein, waardoor geen negatieve hinder ontstaat.

2/ Gelijkvloers aanbouwvolume hoofdvolume:

De orangerie en de bijhorende luifel zorgen voor een uitbreiding van de bouwdiepte tot op een aanvaardbaar niveau. Deze leiden niet tot een ophoging van de bestaande scheidingsmuren. De

impact op de omgeving is bijgevolg beperkt. De uitbreidingen zitten bovendien vervat binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA.

3/ Uitkragende terrassen:

De terrassen voorzien de woonentiteiten van een private buitenruimte. Dit wordt gunstig beoordeeld in functie van het verhogen van de woonkwaliteit van de woonentiteiten. De terrassen zijn beperkt in oppervlakte en behouden voldoende afstand van de perceelsgrens. De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is bijgevolg beperkt. De uitbreidingen zitten bovendien vervat binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA.

De toevoeging van balkons aan de achtergevel is aanvaardbaar maar het voorgestelde zichtscherm is te omvangrijk en heeft een te grote impact op de erfgoedwaarde van de gevel. De achtergevel maakt door zijn zichtbare ligging langs de Brioolstraat immers ook deel uit van het beschermde stadsgezicht. Omwille van de storende impact op het beschermde stadsgezicht wordt de lamellenwand niet aanvaard. In de plaats moet een balustrade voorzien worden identiek aan de balustrade voorzien aan de andere zijde van de terrassen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Tuinkamer:

Het nieuwe volume van de tuinkamer achteraan het perceel is ruimtelijk inpasbaar. Het komt te liggen tegen de reeds hoge scheidingsmuur achteraan het perceel. Aan de linkerzijde van het perceel is een beperkte ophoging van de scheidingsmuur nodig (55cm), hetgeen geen negatieve ruimtelijke impact heeft op de aanpalenden.

De tuinkamer ligt in het verlengde van het vernieuwde groene dakterras en verhoogt zo het wooncomfort van de laagstgelegen woonentiteit (triplex-appartement). De afwerking in natuurlijke houten materialen is passend in de daktuin en creëert geen hinderlijke zichten vanop het openbaar domein. De uitbreidingen zit vervat binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA.

De tuinkamer heeft een aparte toegang via de Brioolstraat. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de tuinkamer uitsluitend gebruikt mag worden als onderdeel van het triplex-appartement. Het mag dus niet als een afzonderlijke woonentiteit functioneren.

WIJZIGINGEN AAN DE GEVEL- en DAKVLAKKEN:

1/ Dakvlakken hoofdvolume en aanbouwvolume:

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de straatgevels zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht. De gevelbeplating, luifel en balustrade mogen niet in zwart voorzien worden, maar moeten in een lichtere kleur voorzien worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

2/ Zij- en achtergevel hoofdvolume:

De erfgoednota bevat te weinig informatie waardoor niet duidelijk is of de voorgestelde wijzigingen aan de zij- en achtergevel volledig verenigbaar zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand en het uitzicht van het beschermde stadsgezicht. De elementen vermeld in artikel 6.3.2, tweede lid, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, moesten worden toegevoegd als de aanvraag betrekking heeft op handelingen aan of in een beschermd

goed, waarvoor een toelating vereist is, als vermeld in artikel 6.4.4, § 2, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Uit de erfgoednota moest blijken welke materialen, onderdelen, kleuren en afwerking van de gevels wijzigen. Voor alle nieuwe materialen en onderdelen moet voldoende informatie (detailtekeningen van het te vervangen schrijnwerk, technische fiches, bestekbeschrijvingen van de restauratiewerken aan de zijgevel en de isolatie en pleister op de achtergevel) worden toegevoegd om de nieuwe toestand tot in detail te kunnen vergelijken met de bestaande toestand van het pand. Op basis hiervan wordt afgewogen of de erfgoedwaarden van het pand en het beschermde stadsgezicht bewaard blijven.

Bijgevolg worden de louter restauratieve ingrepen aan de zijgevel van het hoofdvolume uit deze vergunning gesloten. Het wijzigen van de gevelopeningen kan evenwel wel aanvaard worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Het isoleren van en bepleisteren van de achtergevel alsook de plaatsing van het nieuwe schrijnwerk in de nieuwe gevelopeningen in de zijgevel van het hoofdvolume zijn aanvaardbaar onder voorwaarden:

- De coupe in de zijgevel moet op een hedendaagse manier gebeuren en moet sober worden afgewerkt.
- Het schrijnwerk in de zijgevel moet voorzien worden in hout in een kleur naar analogie met de originele kleur van het nog resterend houten schrijnwerk.
- De nieuwe gevelbepleistering van de achtergevel moet vlak zijn (geen structuurpleister) en moet qua kleur en korrel afgestemd worden op de voorziene bepleistering in de zijgevel van het hoofdvolume.
- Voorafgaandelijk aan bovenstaande werken moet een melding van werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht worden ingediend. Aan deze melding moeten volgende bijlagen worden toegevoegd:
 - detailtekeningen van het nieuwe schrijnwerk in de zijgevel van de hoofdbouw
 - een detailtekening van de aansluiting van de isolatie en pleister van de achtergevel op de bepleistering van de zijgevel
 - technische bestekbeschrijvingen van de restauratiewerken aan de zijgevel en van de isolatie en pleister op de achtergevel
 - kleurcodes van de schilderwerken op de zijgevel (pleister en schrijnwerk) en van de pleister van de achtergevel
 - Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-een-beschermde-stads-dorpsgezicht>

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voor wat betreft de overige ingrepen aan de achtergevel worden volgende voorwaarden opgenomen:

- Het buitenschrijnwerk in het achtergevelvlak moet in hout voorzien worden in een kleur naar analogie met de originele kleur van het nog resterende houten schrijnwerk in de voorgevel.

- Omwille van de storende impact op het beschermde stadsgezicht wordt de lamellenwand niet aanvaard. In de plaats moet een balustrade voorzien worden identiek aan de balustrade voorzien aan de andere zijde van de terrassen. De balustrade moet in een lichte kleur voorzien worden.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Muur Brioolstraat:

De bepleistering van de muur moet identiek zijn aan de bepleistering van het achtergevel- en zijgevelvlak van het hoofdvolume. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De muur van de Brioolstraat is ca. 24,4m lang. Enkel de deur richting de overdekte koer is voorzien van doorschijnend glas (breedte 95cm). Verderop richting de achterste perceelsgrens, is een toegangsdeur naar de tuinkamer voorzien met een verticale strook glas van 27cm breed. Op die manier is er over de volledige lengte van de muur slechts 1,22m breedte aan gevelopeningen dat doorzicht geeft naar de achterliggende ruimten op het gelijkvloers. Dit komt overeen met slechts 5%, waardoor een anonieme gevel ontstaat. Straten met een overdaad aan gesloten gevels hebben over het algemeen een lage beeldkwaliteit. Ze worden als onaangenaam ervaren en kunnen aanleiding geven tot een verhoogd onveiligheidsgevoel op het openbaar domein. Om het contact tussen de straat en de gebruikers van de woningen te bevorderen moet de afsluiting van de gemeenschappelijke fietsenstalling doorzichtig moet zijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Tuinkamer:

De voorgestelde gevelbekleding van de tuinkamer is sober en heeft geen negatieve impact vanop het openbaar domein. De natuurlijke materialen zijn passend bij de functie van het nieuwe volume.

INTERNE AANPASSINGSWERKEN

Volume-uitbreiding triplex-appartement

De sloop van het lage volume tegen de achtergevel van de hoofdbouw ten voordele van de nieuwe keuken, is aanvaardbaar omwille van de beperkte erfgoedwaarde van deze structuur en ruimten in het interieur. De interne wijzigingen grijpen echter, ter plaatse van de traphal en de aanpalende nevenruimtes op de gelijkvloerse en eerste verdieping, in op de oorspronkelijke indeling en de waardevolle afwerkingen van de traphal.

Onderstaande voorwaarden beogen een behoud van de erfgoedwaarden en stellen voor de interieurwijzigingen ter hoogte van de nieuwe lift een alternatieve oplossing voor waarbij het gewenste programma kan gerealiseerd worden maar met behoud van de erfgoedwaarden.

- De trap van de gelijkvloerse naar eerste verdieping moet integraal en ongewijzigd behouden blijven. Dit omvat ook het tussenbordes. De keldertrap kan gewijzigd worden conform het voorgestelde ontwerp;
- De positie van de lift is aanvaardbaar op voorwaarde dat de lift achter de bestaande wand van de traphal wordt voorzien en dat deze wand, inclusief de halfzuil behouden blijft;
- De deuropeningen voor de lift moeten overeenstemmen met de bestaande deuropeningen;

- Het verwijderen van de halfzuil op de wand in de hal op de gelijkvloerse verdieping is niet aanvaardbaar. De deuropening tussen de traphal en de circulatieruimte naar het toilet moet naast de halfzuil worden voorzien;
- De deuropening en deur in zitruimte 1.1 (nieuwe toestand) en de keuken mag enkel worden gedicht aan de zijde van de keuken. De deur met omlijsting moet in de zitruimte behouden blijven;
- Het glas-in-loodraam in de traphal (achtergevel) moet samen met de omlijsting in de traphal behouden blijven.

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of deel uitmakend van een beschermd stadsgezicht, gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd bij vergunning.

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

CONCLUSIE

Ongunstig, voor de restauratieve werken aan de zijgevel van het hoofdvolume.

Voorwaardelijk gunstig voor alle overige handelingen, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024125760 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 renovatie en de uitbreiding van een herenwoning aan Ciem nv (O.N.:0400078181) gelegen te Coupure 278, 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:****Uitgesloten uit de vergunning:**

De restauratieve werken aan de zijgevel van het hoofdvolume worden uitgesloten van vergunning. Het wijzigen van de gevelopeningen kan evenwel wel aanvaard worden. Zie ook aanduiding op plan.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 maart 2025 met kenmerk 026418-005/NVDV/2025).
- De voorschriften van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 april 2025).
- De voorschriften van Onroerend Erfgoed, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 maart 2025 onder ref. 4.002/44021/3286).

Voor wat betreft de nieuwe gevelopeningen in de zijgevel en de isolatie en afwerking van de achtergevel:

- De coupe in de zijgevel moet op een hedendaagse manier gebeuren en moet sober worden afgewerkt.
- Het schrijnwerk in de zijgevel moet voorzien worden in hout in een kleur naar analogie met de originele kleur van het nog resterend houten schrijnwerk.
- De nieuwe gevelbepleistering van de achtergevel moet vlak zijn (geen structuurpleister) en moet qua kleur en korrel afgestemd worden op de voorziene bepleistering in de zijgevel van het hoofdvolume.

Voorafgaandelijk aan bovenstaande werken moet een melding van werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht worden ingediend. Aan deze melding moeten volgende bijlagen worden toegevoegd:

- detailtekeningen van het nieuwe schrijnwerk in de zijgevel van de hoofdbouw
- een detailtekening van de aansluiting van de isolatie en pleister van de achtergevel op de bepleistering van de zijgevel
- technische bestekbeschrijvingen van de restauratiewerken aan de zijgevel en van de isolatie en pleister op de achtergevel

- kleurcodes van de schilderwerken op de zijgevel (pleister en schrijnwerk) en van de pleister van de achtergevel
- Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermd-constructie-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>

Voor wat betreft de overige ingrepen aan de achtergevel:

- Het buitenschrijnwerk in het achtergevelvlak moet in hout voorzien worden in een kleur naar agologie met de originele kleur van het nog resterende houten schrijnwerk in de voorgevel.
- Omwille van de storende impact op het beschermd stadsgezicht wordt de lamellenwand niet aanvaard. In de plaats moet een balustrade voorzien worden identiek aan de balustrade voorzien aan de andere zijde van de terrassen. De balustrade moet in een lichte kleur voorzien worden.

Voor wat betreft de afwerking van de teruggetrokken bouwlaag en het dakterras:

- De gevelbeplating, luifel en balustrade aan het teruggetrokken dakvolume mogen niet in zwart voorzien worden, maar moeten in een lichtere kleur voorzien worden.

Voor wat betreft de tuinmuur zijde Brioolstraat:

- De bepleistering van de muur moet identiek zijn aan de bepleistering van het achtergevel- en zijgevelvlak van het hoofdvolume.
- Om het contact tussen de straat en de gebruikers van de woningen te bevorderen moet de afsluiting van de gemeenschappelijke fietsenstalling doorzichtig moet zijn.

Voor wat betreft de interne aanpassingswerken:

- de trap van de gelijkvloerse naar eerste verdieping moet integraal en ongewijzigd behouden blijven. Dit omvat ook het tussenbordes. De keldertrap kan gewijzigd worden conform het voorgestelde ontwerp;
- De positie van de lift is aanvaardbaar op voorwaarde dat de lift achter de bestaande wand van de traphal wordt voorzien en dat deze wand, inclusief de halfzuil behouden blijft;
- de deuropeningen voor de lift moeten overeenstemmen met de bestaande deuropeningen;
- Het verwijderen van de halfzuil op de wand in de hal op de gelijkvloerse verdieping is niet aanvaardbaar. De deuropening tussen de traphal en de circulatieruimte naar het toilet moet naast de halfzuil worden voorzien;
- De deuropening en deur in zitruimte 1.1 (nieuwe toestand) en de keuken mag enkel worden gedicht aan de zijde van de keuken. De deur met omlijsting moet in de zitruimte behouden blijven;

- Het glas-in-loodraam in de traphal (achtergevel) moet samen met de omlijsting in de traphal behouden blijven.

Tuinkamer

De tuinkamer mag uitsluitend gebruikt worden als onderdeel van het triplex-appartement. Het kan niet als een afzonderlijke (woon)entiteit functioneren.

EPB-eisen

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of deel uitmakend van een beschermd stadsgezicht, gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

- De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:
 - de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

- In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

- Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.
- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

- Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").
- De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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 in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Openbaar domein:

- De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

- De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen. Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.
- De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.
- Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Sloop:

- Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.
- Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.
- Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en 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).

Er zijn wegen- en/of rioleringswerken gepland in de Brioolstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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 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 vervaltijd 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 vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u

de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_05029 - OMV_2024125760 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en de uitbreiding van een herenwoning - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024125760

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_Woning_G_B_R.pdf	G2dc8XpOfB+9i1IbVErfZA==
BA_Woning_G_B_V.pdf	wxSaWAWgHyn9m8z4U1fD5w==
BA_Woning_G_N_R.pdf	HjTB3grDMolInqKHr9GUAA==
BA_Woning_G_N_V.pdf	ugy8izzYanIzOYysA1/3mg==
BA_Woning_I_B.pdf	sa4DFiMXtTFB7NiWFeAMcA==
BA_Woning_I_N.pdf	i5uYSUcbWoQnc4+OGKTmkg==
BA_Woning_L_N_01.pdf	4GJOKrQiTe34W3li5K9HZQ==
BA_Woning_P_B_-1.pdf	yaCXXKTLwJnJvOcwln0Vbw==
BA_Woning_P_B_-2.pdf	WdleHRm7fQRUsRPOqt8l4A==
BA_Woning_P_B_0.pdf	ywh5x5WavZskKcTwa7+qsg==
BA_Woning_P_B_1.pdf	Z6StkkC/v2oUepYchqT3sw==
BA_Woning_P_B_2.pdf	rG/bFnAs4BIB1uYJq/i+4A==
BA_Woning_P_B_3.pdf	6MqXA6YC+vVzyqVjpH7ntw==
BA_Woning_P_B_4.pdf	yiPxqcggS9GTDvsUD+4biw==
BA_Woning_P_B_5.pdf	jbtPVIJD9tdHzDG7aQvLuw==
BA_Woning_P_B_6.pdf	8H32uh+wVRvf8qT1ydY1Kg==
BA_Woning_P_N_-1.pdf	EUTIOdHYdo9aDJ631d6DEg==
BA_Woning_P_N_-2.pdf	1LJSVD8SzVhuVFDxkCHsfw==
BA_Woning_P_N_0.pdf	8HD0Hf7n02OqvhxydVnM6A==
BA_Woning_P_N_1.pdf	1b1r0zHvPD2Y6UdwC8MUQg==
BA_Woning_P_N_2.pdf	JNozZ0AEVNI1sG4yRWBSAg==
BA_Woning_P_N_3.pdf	yy6klAc1/zT/eKTUN/yYqw==
BA_Woning_P_N_4.pdf	Nxf1pHgBqcOy8RpJmkbswA==
BA_Woning_P_N_5.pdf	FwPnCB5eUtRh4RkLCyGXwA==
BA_Woning_S_B_A.pdf	Xtx/O35C6coo8Y9DjnFeNg==

BA_Woning_S_B_D.pdf	csU+Oty3053xIDPDe62e7Q==
BA_Woning_S_B_E.pdf	Jsx6w5OL7vjOVDdKQ4BALA==
BA_Woning_S_B_F.pdf	U1W8qpzY1IFkg87CucSXdw==
BA_Woning_S_B_G.pdf	svFTiELJ5uh9Q36e0eMfGg==
BA_Woning_S_N_A.pdf	cJSfdQl3Pw5vzfCwA1VUiw==
BA_Woning_S_N_D.pdf	ZgeLLi8VFOytg7MkJ0zLBg==
BA_Woning_S_N_E.pdf	MFAQo4/6fEdxOfktd1V1SA==
BA_Woning_S_N_F.pdf	ZQl+jtPrv6HKhcCiFTvTYw==
BA_Woning_S_N_G.pdf	tFybfpB2Aqdxba1UNkgvzQ==
BA_Woning_T_B_A.pdf	KhdZuF9XrGqWpyaHJtEtWA==
BA_Woning_T_B_B.pdf	18fpKpfzZpBZydLN5tZtmg==
BA_Woning_T_B_C.pdf	3nfl/XdpCtsqJA1u4qhUBg==
BA_Woning_T_B_D.pdf	pUtOzphNfDTfo8VHK/x8vQ==
BA_Woning_T_N_A.pdf	C9+A4wFXiqnObk494b7aXg==
BA_Woning_T_N_B.pdf	0aCer15pHUKHvda6LjzWFQ==
BA_Woning_T_N_C.pdf	SkKO3lBmLereMa3DGKD1FA==
BA_Woning_T_N_D.pdf	FkJnoYO8gOlR7X2NPVomw==