



2026_CBS_06605 OMV_2026054842 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Kristof Vercambre - Ans Pattyn met als contactadres Kleine Driesstraat 1 bus a, 9270 Laarne hebben een aanvraag (OMV_2026054842) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Coupure 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 680R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Coupure in de Gentse Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met een hellend dak. Achter het perceel is de site van 'Lindelei' gelegen.

Erfgoedwaarde

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

Het pand is gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132922) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Burgerhuizen in neoclassicistische eenheidsbebouwing

Homogene neoclassicistische bebouwing uit het derde kwart van de 19de eeuw. Rijhuizen van het enkelhuistype met bepleisterde en beschilderde lijstgevels van doorgaans vier traveeën met drie bouwlagen onder zadeldaken (pannen of leien). Hardstenen plint met keldervensters. Steekboogvormige deur en benedenvensters in omlijsting tussen ingediepte penanten. Gelijkaardige bovenvensters in geriemde omlijsting met sluitsteen, op de hoofdverdieping met kroonlijst. Twee middeltraveeën voorzien van ijzeren balkonhek op consoles. Op de bovenste verdieping lekdrempels op consooltjes. Kroonlijst op modillons (doorlopend van nummer 4 tot 10).'

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Woongebouwen die opgenomen zijn in een beschermd stadsgezicht of opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

Het pand is gelegen in het beschermde stadsgezicht "Coupure en omgeving"

(beschermingsbesluit van 30/07/1981) omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- historische waarde, in casu de architectuurhistorische waarde en de historisch-stedenbouwkundige waarde
- artistieke waarde, in casu de stadsbeeldbepalende waarde en de beeldbepalende waarde

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het beschermde stadsgezicht bevestigt de erfgoedwaarde van het pand.

Het ingediende voorstel werd niet voorbesproken met onze dienst. De dienst bracht wel naar aanleiding van vragen van andere kandidaat-kopers van het pand een plaatsbezoek aan het gebouw.

Dit plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur en waardevolle afwerkingen vrijwel integraal behield. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde. Het pand heeft een architecturale, esthetische en historische waarde. Deze erfgoedwaarden komen tot uiting in volgende 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.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht. De kamerindeling van het huis, de aanwezigheid van de tuinkamer en de indeling en hoogte van de bouwlagen van de achterbouw grenzend aan de tuinkamer zijn hierbij kenmerkend voor een 19de-eeuws burgerhuis van deze omvang.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trappen, paneeldeuren en beglaasde binnendeuren, schouwen met hun marmeren schouwmantel en stucwerkversiering, stucwerkplafonds met lijsten en rozetten, lambrisering, e.d.m. Het interieur van het pand heeft een hoge afwerkingsgraad. Vrijwel alle kamers in de hoofdbouw op de gelijkvloerse en eerste verdieping en de tuinkamer hebben nog dit rijkelijk gedecoreerde authentieke interieur.

Al deze structuren en elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld van het beschermde stadsgezicht.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 275m², heeft een totale diepte van 28,1m bij een breedte van 9,84m. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 12,67m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +17,45m en +16,9m aan de achtergevel met een nokhoogte van +21,65m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is perceelsbreed voorzien en bestaat uit 2 delen. Het linkerdeel is voorzien tot een bouwdiepte van 18m met een breedte van 5,72m en totale hoogte van +6m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het rechterdeel bestaat uit 2 bouwlagen en is voorzien tot een bouwdiepte van 17,65m met een breedte van 4,12m en totale hoogte van +7m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanbouwvolumes worden in huidige aanvraag integraal gesloopt.

Er wordt op de gelijkvloerse verdieping een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 17,65m op de rechter perceelsgrens en 18m op de linker perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn). Het linkerdeel heeft een totale hoogte van +6m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit vereist geen wijziging van de scheidingmuur.

Op de eerste verdieping wordt er ter hoogte van de rechter perceelsgrens een nieuwe aanbouw voorzien tot op een bouwdiepte van 17,5m (gemeten vanaf de rooilijn), een breedte van 5,9m en een totale hoogte van +8,45m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 1,5m over een lengte van 1m.

Verder worden er grondige herindelingswerken voorzien. Hierbij wordt er ook in het achterste dakvlak een inpandig dakterras voorzien van 4,45m breed en 3,18m diep.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put, een hemelwaterput van 10.000l en een bovengrondse infiltratievoorziening (16,3m²/6.520 liter).

Indeling

De kelder wordt voorzien als wasruimte, berging en fietsenstalling. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom, bureau en een kamer aan de voorzijde, centraal de inkomhal, zithoek, traphal en een liftkoker en aan de achterzijde een keuken en eetruimte. De eerste verdieping is voorzien van een keuken, eetruimte, leefruimte en een slaapkamer met bijhorende badkamer. De tweede verdieping is voorzien van 3 slaapkamers en 2 badkamers. Onder het hellende dak is er een leefruimte, keuken, eetplaats, berging en badkamer voorzien.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 24 juli 2026 onder ref. omv-2026054842 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Coupure 8 in Gent (44815F0680/00R000) een voorwaardelijk gunstig advies.

Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

Gedeeltelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 15 juli 2026 onder ref. 4.002/44021/32.250:

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

Motivering

De aanvraag betreft de verbouwing van het pand naar een hedendaagse ééngezinswoning, waarbij het interieur gerenoveerd wordt. Aan de achterzijde van het pand wordt een aanbouw gesloopt en vervangen door een hedendaags volume. In het achterste dakvlak wordt een inpandig dakterras voorzien. De voorgevel wordt gerestaureerd met vervanging van het historisch buitenschrijnwerk. In het voorste dakvlak worden dakvlakramen en zonnepanelen geïntegreerd.

Het stadsgezicht 'Coupure en omgeving' werd beschermd vanwege de historische, historisch-stedenbouwkundige, artistieke en architectuurhistorische waarde(n). Deze zijn vastgelegd in het koninklijk besluit van 30 juli 1981.

Gunstig advies

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming:

- * de interne renovatie van de woning met vernieuwing van de aanbouwvolumes en realisatie van een inpandig dakterras aan de achterzijde: deze wijzigingen hebben geen invloed op het beschermd stadsgezicht, aangezien dit niet zichtbaar is vanop het openbaar domein.*
- * plaatsing van zonnepanelen geïntegreerd in het voorste dakvlak: we beschouwen deze ingreep als omkeerbaar en tijdelijk. Omdat de panelen geïntegreerd worden in het leien dak, zal dit visueel miniem zichtbaar zijn.*

Ongunstig advies

Volgende handelingen krijgen een ongunstig advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:

- * de plaatsing van dubbelhoge veluxen in het voorste dakvlak: De aanvraag voorziet in het voorste dakvlak de plaatsing van hoge uitklapbare dakvlakramen, die zich hoog in het dakvlak zullen situeren en niet afgestemd zijn op de onderliggende traveeverdeling van de gevel. Deze ingreep heeft een storende invloed op de architectuurhistorische en artistieke erfgoedwaarden van de voorgevel in het beschermd stadsgezicht. We kunnen wel akkoord gaan met het voorzien van dakvlakramen van beperkte afmetingen, zo dicht mogelijk tegen de kroonlijst en op de onderliggende traveeën gepositioneerd.*

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met

- * passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);*
- * relevante bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit (art. 6.2.5 Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014);*
- * bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 3 Beschermingsbesluit).*

Daarnaast krijgen de volgende werken een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- * de restauratie van de voorgevel en vernieuwing van het dak*
- * de vernieuwing van het houten buitenschrijnwerk van de voorgevel*

In het dossier ontbreken namelijk:

- * een nauwkeurige beschrijving van de werken;*
- * een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;*
- * de detailtekeningen voor het nieuwe schrijnwerk;*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor

sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL COUPURE, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en Zone B voor woningen.

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5m bedragen. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger zijn, kan het college afwijking toestaan. De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene buur en onder een hoek van 45 graden opwaarts gericht vlak. De totale hoogte mag maximum 6m bedragen.

Toetsing: De aanvraag gaat uit van de integrale sloop van de aanbouwvolumes op de gelijkvloerse verdieping en de herbouw van een nieuw aanbouwvolume met een totale bouwhoogte van 6m. Dergelijke bouwhoogte is binnen huidige context wel aanvaardbaar maar gezien de erfgoedwaarde van het gebouw komt de sloop van dit aanbouwvolume niet voor vergunning in aanmerking en wordt de beoogde afwijking bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen;

De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte. De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald: Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn: de diepte van het ondiepste aangrenzende hoofdgebouw. Als de referentiediepte 12m of meer bedraagt, dan komt bij het bouwen en herbouwen de maximum toegelaten bouwdiepte overeen met die referentiediepte (met een maximum van 15m). Onder volgende voorwaarden kan het College voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, deels een grotere bouwdiepte toestaan. De hoofdgebouwen dienen dan beschreven te worden binnen de verticale vlakken die vertrekkende van de normale bouwdiepte op de perceelsgrens (zoals hierboven bepaald) een hoek van 45° vormen ten opzichte van de rooilijn, waarbij evenwel een bouwdiepte van 15m niet overschreden wordt.

Toetsing: De aanvraag gaat uit van de integrale sloop van de aanbouw op de eerste verdieping en een herbouw van een nieuwe aanbouw met een totale bouwdiepte van 17,5m. De referentiediepte bedraagt voor dit perceel 12,6m, zijnde de linker aanpalende, waarbij een bouwdiepte van maximaal 15m als ruimtelijk aanvaardbaar kan worden beschouwd. De aanvraag voorziet een bijkomende afwijking van 1,5m op deze maximale bouwdiepte en kan ruimtelijk niet aanvaard worden. Dergelijke bouwdiepte is in geen enkel geval een bouwdiepte wat overeenstemt met de goede ruimtelijk ordening of de geest van

compact bouwen. Dergelijk volume komt niet voor vergunning in aanmerking en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven, werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De woning beschikt momenteel niet over een regenwaterput. De huidige dakoppervlakte bedraagt 174m². De geplande werken houden geen uitbreiding van de dakoppervlakte in. Het nevenvolume achteraan wordt bij de renovatie voorzien van een groendak met buffercapaciteit van 50l/m². De dakoppervlakte blijft 174m² waarvan 51m² uitgerust wordt met groendak. Er wordt een nieuwe regenwaterput voorzien van 10.000 liter met hergebruik voorzien (binnen- en buitenkraan, de wasmachine en de spoeling van de toiletten). De regenwaterput loopt over in een bovengrondse infiltratie. Er is verder volgens hemelwaterformulier ook 29m² nieuwe verharding en 7m² uitbreiding van bestaande verharding. Voor dit laatste wordt extra 2 keer

7m² in rekening gebracht.

In totaal bedraagt de in rekening te brengen verharding volgens het hemelwaterformulier voor de dimensionering van de infiltratievoorziening 174-30 (omwille van herbruik en plaatsen regenwaterput) $+29 + 3 \cdot 7 = 194 \text{ m}^2$.

Er is volgens het hemelwaterformulier een infiltratievolume van 6402 liter en een infiltratieoppervlakte van 15,52m² nodig. De oppervlakte van de wadi bedraagt 16,3m² met een buffervolume van 6520 liter.

De in rekening gebrachte oppervlakte van 194m² lijkt overschat. De regenwaterput en de infiltratievoorziening zijn voldoende ruim gedimensioneerd om te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater 2023.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan worden besloten dat de voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Wel is het zo dat de bovengrondse infiltratiezone ingetekend is tot net bijna tegen de te behouden boom. Uiteraard worden hierdoor wortels beschadigd bij uitvoering. Bijgevolg dient de bovengrondse infiltratiezone uitgegraven worden buiten de kruinprojectie van de te behouden boom (dus minstens 2 meter van de perceelsgrens in deze rechter hoek).

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 juni 2026 tot en met 17 juli 2026.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde verbouwing wordt aangevraagd als verbouwing van een eengezinswoning. De begeleidende nota beschrijft de erfgoedwaarden (interieur en exterieur) en vermeldt dat het behoud van deze waarden het uitgangspunt vormen voor de voorgestelde verbouwing. De inhoud van de nota stemt echter niet volledig overeen met de plannen en geeft bijgevolg een misleidend beeld van de impact van de werken op de erfgoedwaarde van het pand.

Bij nazicht van de plannen blijkt immers dat volgende structuren en elementen worden verwijderd:

- De tuinkamer en het aanpalende bouwvolume achter de hoofdbouw worden gesloopt en vervangen door een hoger bijgebouw.
- De kamerindeling wordt op enkele plaatsen gewijzigd. Dit wijzigt de authentieke planindeling maar heeft ook impact op de interieurelementen zoals de moulureplafonds.
- Met uitzondering van één schouw per verdieping worden alle schouwen verwijderd. Het is niet duidelijk of bij de behouden schouw ook telkens de waardevolle schouwmantel behouden blijft.
- De dakstructuur wordt doorbroken om een inpandig dakterras te voorzien. Een spant wordt hierbij deels verwijderd.
- Het buitenschrijnwerk van de straatgevel wordt vervangen.

Volgende vergunningsplichtige werken tasten de erfgoedwaarden van het pand aan en zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar:

- De sloop van de waardevolle tuinkamer (interieur en exterieur) en het bijgebouw en de vervanging door een bijgebouw met een gewijzigd vloerpeil en een hoger volume. Het behoud van de tuinkamer en het bijgebouw is noodzakelijk omwille van hun oorspronkelijke omvang, ligging en de hoge erfgoedwaarde. Een verbouwing met behoud van deze gegevens zou aanvaardbaar zijn, maar dit vergt een gewijzigd ontwerp. Huidig ontwerp gaat uit van een integrale sloop en herbouw van een nieuw aanbouwvolume met een volume dat ruimtelijk niet inpasbaar is. De sloop en nieuwbouw van een gelijkvloerse aanbouw wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.
- Het bouwen van een aanbouwvolume op de eerste verdieping. Hierbij wordt de bestaande aanbouw op de eerste verdieping integraal gesloopt in functie van het nieuwbouwen van een nog groter aanbouwvolume dat zowel in bouwdiepte, breedte en hoogte de ruimtelijke draagkracht overstijgt. Dit resulteert in een afwijking op de geldende voorschriften die ruimtelijk niet te motiveren valt. Een bouwdiepte van 17,5m is op geen enkele manier ruimtelijk te verantwoorden in dergelijk dens bebouwd stedelijk weefsel en houdt op geen enkele manier rekening met de opgelegde maximale bouwdieptes. De aanbouw op de eerste verdieping wordt **ongunstig** beoordeeld.
- De verwijdering van een deel van het dakvlak ter plaatse van de oorspronkelijke dakstructuur voor het voorzien van een inpandig dakterras. Een dakterras (in het achterste dakvlak) zou aanvaardbaar zijn wanneer dit tussen de te behouden dakstructuur wordt voorzien. Een gewijzigd ontwerp is hiervoor echter noodzakelijk,

zodat de impact op de structuur en de daglichttoetreding voor deze ruimtes kan worden beoordeeld. De uitvoering van het inpandige dakterras wordt **ongunstig** beoordeeld.

- De plaatsing van de dakvlakramen en zonnepanelen op het dakvlak aan de straatzijde. De dakvlakramen kunnen slechts aanvaard worden wanneer deze voldoen aan onderstaande, waar de impact van de dakvlakramen op het beschermd stadsgezicht beperkt blijven. Deze wijzigingen vergen een gewijzigd ontwerp zodat de impact op het uitzicht en op de daklichttoetreding voor de achterliggende ruimtes kan worden ingeschat.
 - De dakvlakramen worden uitgelijnd worden op de center van de onderliggende geveltraveeën
 - Er worden enkel wentelend of enkelvoudig uitklappende dakvlakramen voorzien. Het voorziene type met uitklappende borstwering is niet aanvaardbaar.
 - De omvang wordt beperkt tot maximum 120x120cm.
 - De dakvlakramen worden zo laag mogelijk in het dakvlak geplaatst.

De zonnepanelen kunnen voor dit gebouw op het achterste dakvlak worden voorzien en worden bijgevolg niet aanvaard aan de straatzijde vanwege de ligging in het Beschermd Stadsgezicht. Voor zonnepanelen op beschermd erfgoed wordt als richtlijn gehanteerd dat in eerste instantie een locatie zonder impact op het beschermd uitzicht wordt gezocht. Dit zal ook een gewijzigd ontwerp vereisen.

Volgende niet-vergunningsplichtige maar meldingsplichtige werken in het beschermd stadsgezicht worden uitgesloten omwille van het ontbreken van informatie in de erfgoednota (addendum B33):

Alle wijzigingen aan onderdelen, materialen en kleuren van de straatgevel en het dakvlak aan de straatzijde worden uitgesloten omwille van onderstaande argumenten:

- De vervanging van het schrijnwerk wordt enkel beschreven. Detailtekeningen (horizontale en verticale snede en buitenaanzicht) van de bestaande en nieuwe ramen en een technische beschrijving of technische fiches van de te gebruiken materialen (glas, verf) ontbreken.
- Vervanging van het schrijnwerk zal herstel van de bepleistering of verflaag van de dagkanten en lateien vergen. De te gebruiken materialen, de werkwijze en de te hanteren kleurcode (RAL of NCS) van dit herstel is niet beschreven.
- Detailtekeningen of technische fiches van de te plaatsen dakvlakramen ontbreken.
- Er wordt niet vermeld met welke leien de herstellingen rondom de dakvlakramen worden voorzien. De technische fiche of technische beschrijving van deze werken en materialen ontbreekt.

Voor de niet-vergunningsplichtige werken (vervanging van het schrijnwerk en herstel aan de bepleistering en verf van de straatgevel) kan een melding van werken in een beschermd stadsgezicht worden ingediend. Het te gebruiken formulier en meer informatie over deze procedure en de dossiersamenstelling van de melding kan hier worden teruggevonden: [Melding van werkzaamheden binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht | Stad Gent](#) en [Dossiersamenstelling | Eigenaars | Onroerend Erfgoed](#)

Verder wordt er opgemerkt dat het pand als een gezinswoning wordt voorzien, maar elke functie minstens dubbel aanwezig is, wat voorziet in een verdoken opdeling in verschillende autonoom functionerende entiteiten. Er dient eenduidig te worden omgegaan met de beoogde functie van een gezinswoning of meer gezinswoning, aangezien dit ook een andere beoordeling vereist.

Er zal een herwerkt voorstel noodzakelijk zijn, rekening houdend met de hierboven vermelde elementen. Er wordt hier aangewezen om het ontwerp voorafgaand voor te leggen aan de betrokken diensten om na te gaan of dit voor vergunning in aanmerking komt.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (afwijkingen BPA) en niet verenigbaar met de erfgoedwaarde van het gebouw.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een een gezinswoning aan Kristof Vercambre - Ans Pattyn gelegen te Coupure 8, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06605 - OMV_2026054842 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Weigering