



2024_CBS_09837 OMV_2024111590 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en isoleren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Hoppestraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Joris Fabri met als contactadres Hoppestraat 14, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024111590) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en isoleren van de voorgevel
- Adres: Hoppestraat 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 169D9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
8 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te renoveren woning is gelegen in de Hoppestraat in de Bloemekenswijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten en halfopen residentiële bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen gevat onder een hellend dak.

Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen gevat onder een hellend dak.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Tuinwijk Generaal Drubbel' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictID: 133363).

(De uitgebreide beschrijving van deze tuinwijk vind je hier:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/18636>)

Het gaat om een tuinwijk van 99 huizen, tussen 1922 en 1928 gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Le Foyer Gantois, sinds 1951 De Gentse Haard. De ontwerpen van A.R. Janssens werden door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken in 1922 gepubliceerd als typeplannen.

Het tuinwijkconcept vertaalt zich in de omhaagde voortuintjes en de terugspringende rooilijn van één woninggroep, en oorspronkelijk ook in twee gemeenschappelijke speelpleinen en wandelpaden. De cottagegetinte vormgeving van de woninggroepen wordt bepaald door de puntgevels en het (verdwenen) contrast tussen de naakte baksteen onderaan en de witte bepleistering bovenaan.

De woninggroepen omvatten twee tot elf woningen en kunnen verdeeld worden in twee types. Bij het eerste, meest voorkomende type zijn de hoeken uitgewerkt als diephuizen met een puntgevel onder een zadeldak (en als variant met ook centraal een grote puntgevel en ertussen twee kleinere puntgevels). De andere twee woninggroepen bevatten dwarshuizen met lijstgevels onder schilddak (Hoppestraat 15-18 en 28-29). Waarschijnlijk zijn deze zes huizen van het tweede type toegevoegd in 1928. De vormgeving is cottage getint (onder andere door de combinatie van witte bepleistering (beschildering) bovenaan en naakte baksteen onderaan). De deuren zijn rondboogvormig, de vensters rechthoekig met kleine roede verdeling en beluikt. De puntgevels op de hoeken bevatten een ovalen ossenoog.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In deze aanvraag wordt de voor-, zij- en achtergevel geïsoleerd met 14 cm isolatie. Daarna worden deze afgewerkt met crepi in een lichte kleur (2 cm). De plint wordt afgewerkt met granietkorrel. Het buitenschrijnwerk blijft behouden. De rooilijn wordt niet overschreden. Het aanbrengen van isolatie is vergunningplichtig gezien het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 10/01/1972 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een autobergplaats op diepere binnengronden (KW H-14-71).
- Op 23/05/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een autobergplaats op binnengronden (KW H-4-72).
- Op 28/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van de benedenverdieping van een woonhuis - dit deel van de gevels inbegrepen en het vernieuwen van de annexen (KW H-16-72).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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).
- gelegen aan de straat in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen voorraan op het perceel in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) / klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis en een kleine overstromingskans voorraan het perceel. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Tuinwijk Generaal Drubbel*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictID: 133363).

Dit bouwkundig geheel heeft in de eerste plaats een architecturale en stedenbouwkundige waarde als voorbeeld van de toepassing van de tuinwijkgedachte in de sociale woningbouw tijdens de eerste helft van de jaren twintig. Bepalende erfgoedelementen zijn de circulatiepatronen (autowegen en voetgangerspaden), de inplanting en de architectuur: volume, silhouet (puntgevels) en materialiteit-coloriet (naakte baksteen onderaan en (verdwenen) witte beschildering bovenaan).

Het pand Hoppestraat 14 is zo een uitgewerkte hoek met diephuis (= nok loodrecht op straat) met puntgevel onder zadeldak. Deze woning is nog authentiek qua volumetrie, indeling, materialiteit en detaillering van de gevel. Het baksteenparament werd in het verleden wel geschilderd op de gelijkvloerse verdieping en eerste verdieping, waardoor het oorspronkelijk coloriet (naakte baksteen onderaan en witte beschildering bovenaan) hier verloren gegaan is.

De aanvraag omvat het isoleren en bekleden van de voor-, zij- en achtergevel met 14 cm buitenisolatie en een afwerking in lichte crepi. Er wordt een plint voorzien in granietkorrel. De specifieke karakteristieken van het eigen pand en van de eenheidsarchitectuur van de tuinwijk, waaronder de baksteenarchitectuur en de subtiele detaillering van de voor- en zijgevel zullen hierdoor te sterk worden aangetast. Specifieke karakteristieken van deze

baksteenarchitectuur zoals een verspringing tussen gelijkvloers en eerste verdieping, streklagen baksteenmetselwerk omheen het ossenoog in de puntgevel en rondboogvorm baksteen deur gaan hierdoor verloren. Bijgevolg zal dergelijke ingreep afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het eigen pand en aan de ensemble- en architecturale waarde van de panden in de tuinwijk. Het isoleren van de zichtbare voor- en zijgevel worden daarom ongunstig geadviseerd. Oorspronkelijk hadden deze woningen gevels bestaande uit naakte baksteen beneden en geschilderd witte baksteen boven. Dit is dan ook het streefbeeld voor de voor- en zichtbare zijgevels van de panden in deze tuinwijk. Zo kan op lange termijn de erfgoedwaarde en eenheid van deze tuinwijk hersteld worden.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarom mogen de aangevraagde werken afwijken van de huidige eisen voor EPB (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Om de energetische prestaties van het pand te verbeteren, dient er gewerkt te worden met ingrepen die behoud van het waardevolle karakter van het pand en de eenheidsarchitectuur, verzoenen met de vraag naar verbeterd thermisch comfort. Dit kan verwezenlijkt worden door één of meerdere van volgende ingrepen: het na-isoleren van het dak; het na-isoleren van de achtergevel en/of het voorzien van performanter buitenschrijnwerk in de achter- en voorgevel. Indien het na-isoleren van de voor- en zijgevel alsnog wenselijk is, zou er eventueel kunnen gewerkt worden met binnengevelisolatie.

Deze ingreep doet dan ook afbreuk aan de architecturale waarde van het pand en het bouwkundig geheel van deze tuinwijk. Gezien dit indruist tegen de principes van goede erfgoedzorg, wordt dit ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. De aanvraag doet afbreuk aan de architecturale waarde van het pand en het bouwkundig geheel van de tuinwijk.

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 renoveren en isoleren van de voorgevel aan Joris Fabri gelegen te Hoppestraat 14, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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:
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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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.

2024_CBS_09837 - OMV_2024111590 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en isoleren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Hoppestraat, 9000 Gent - Weigering