

Deputatie

Besluit

Zitting van 3 april 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024139728

57 **2025_DEP_01815** **OVberoep - Gent - Voronin-Berastava - Vergunning weigeren**

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Oleg Voronin en mevrouw Natallia Berastava, Friedrich Froebelstraat 15 te Gent hebben per beveiligde zending van 8 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024139728.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Friedrich Froebelstraat 15, kadastraal gekend 20° afdeling, sectie A, nr. 235Z7;

Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van de voorgevel.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 12 december 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van woensdag 15 januari 2025 beroep ingesteld door de aanvragers

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 10 februari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 19 maart 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van dinsdag 25 maart 2025;

dat niemand is verschenen.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied.

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 binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
 - o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Er werden conform art. 35 OMVB geen adviezen opgevraagd.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunningen
 - o Op 11/06/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het ombouwen van de voorgevel en annexen. (1968 LE 3628)
 - o Op 22/04/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het bekleden van de voorgevel met plaketten. (1975 LE 4700)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voorliggende aanvraag is gelegen in de Friedrich Froebelstraat, een gemeenteweg in Ledeberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen onder een hellend dak.

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit 2,5 bouwlagen onder een hellend dak. De bestaande gevel is afgewerkt in keramieke tegels in een witte kleur.

Voorliggende aanvraag betreft het dichtens van de gevelopening op het gelijkvloers met 5 cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een roze kleur (1 cm). Het buitenschrijnwerk wordt eveneens vervangen. Er worden 2 nieuwe vensters geplaatst in de gevel op het gelijkvloers. De totale

uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 6 cm. Het voetpad is 1,23 m breed in de bestaande toestand.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14 cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m²K/W.

Het voorgestelde isolatiepakket heeft een onvoldoende Rd-waarde: 5 cm EPS met Rd-waarde 1,25 m² K/W waarvan 3 cm de rooilijn overschrijdt voor een Rd-waarde van 0,75 m² K/W. Dit wordt daarom niet beschouwd als een kwalitatieve isolatie om de rooilijn mee te overschrijden.

Op de plannen staat een voetpadbreedte van 1,175 m vermeld, bij plaatsonderzoek is duidelijk dat het voetpad breder is en er aldus voldoende plaats is om een volwaardig isolatiepakket te plaatsen aan de voorgevel.

Op basis van deze vaststelling komen we tot de conclusie dat huidig voorstel niet voor regularisatie in aanmerking komt. We zien twee mogelijke opties:

Ofwel moet de rooilijn gerespecteerd worden en moet de volledige gevelafwerking teruggebracht worden achter de rooilijn. Deze werken zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning en kunnen dus onmiddellijk worden uitgevoerd.

Ofwel wordt een nieuwe aanvraag ingediend met correcte plannen (oa juiste voetpadbreedte) waarbij een volwaardig gevelisolatiepakket van minimale Rd-waarde met 3,0 m² K/W wordt geplaatst over de volledige breedte (en bij voorkeur ook hoogte) van de voorgevel.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. De afwerking heeft een onvoldoende kwalitatief isolatiepakket om de overschrijding van de rooilijn en dus inname van het openbaar domein te verantwoorden.

"..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

De beroepsindiener, aanvrager, haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen: "

1. *Reden van weigering van omgevingsvergunning is overschreden van vergunde rooilijn met onvoldoende isolatielaag maar het aanpassen van voorgevel is niet in acht genomen.*

2. *Wij hebben overbodige isolatielaag afgebroken om de volledige gevelafwerking terug te brengen achter de rooilijn:*

"Op basis van deze vaststelling komen we tot de conclusie dat huidig voorstel niet voor regularisatie in aanmerking komt. We zien twee mogelijke opties: Ofwel moet de rooilijn gerespecteerd worden en moet de volledige gevelafwerking teruggebracht worden achter de rooilijn. Deze werken zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning en kunnen dus onmiddellijk worden uitgevoerd."

3. *Gelieve de bestaande toestand (verwijdering, dicht metsen met Yton van bestaand vitrine en plaatsen van twee ramen en voordeur) te regulariseren. Tijdens uitvoering van deze werken waren geen constructieve aanpassingen aangebracht."*

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 10 februari 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 24 februari 2025 volgend ongunstig advies uit: "...

Er werd intussen een nieuwe aanvraag ingediend door de aanvrager (ref OMV_2025005555) die tegemoet komt aan de weigeringsgrond. De afwerking van de voorgevel gevel blijft in dit laatste voorstel volledig achter de rooilijn. Na goedkeuring van dit gewijzigde voorstel zijn we van mening dat dit beroep zonder voorwerp wordt. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

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.

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

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De wegbeheerder gaat niet akkoord met het overschrijden van de rooilijn, zo blijkt uit de bestreden beslissing.

Dit vormt een legaliteitsbelemmering die het verlenen van een vergunning in de weg staat.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde is functioneel inpasbaar op die plek, en zal de goede ruimtelijke ordening niet aantasten.

Gelet evenwel op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmering kan desondanks geen vergunning verleend worden.

Uit het advies van de stad in beroep blijkt dat een nieuwe aanvraag lopende is, wat bevestigd werd door de aanvrager.

Huidige aanvraag met omvref 2024139728 komt volgens PIV2 niet voor vergunning in aanmerking. De in het beroepschrift aangehaalde argumenten, en de erbij gevoegde stukken brengen hier geen verandering in.

2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024139728 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024139728 ingediend door Voronin-Berastava wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het **digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges**, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de aanplakking. Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbric.be/vergunningbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter