



2026_CBS_06074 OMV_2026058951 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bepleisteren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Manchesterstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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?

Lara Seghers met als contactadres Manchesterstraat 14, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026058951) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het isoleren en bepleisteren van de voorgevel
- Adres: Manchesterstraat 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3404S4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 mei 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te renoveren woning is gelegen op de hoek van de Dukkeldamstraat en de Manchesterstraat in de wijk Meulestede. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen gevat onder een hellend dak.

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen gevat onder een hellend dak. De bestaande gevel is afgewerkt in wit geleverde baksteen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In deze aanvraag wordt de gevel geïsoleerd met 12 cm isolatie met isolatiewaarde 3,75 m² K/W. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een lichtgele kleur (1,5 cm). De plint wordt afgewerkt met blauwsteen tot 50 cm hoogte, gemeten vanaf het trottoirpeil. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 14 cm. Het voetpad is minstens 1,44 m breed in de bestaande toestand in de Manchesterstraat en 2 m breed in de Dukkeldamstraat.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/05/1965 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woonhuis, de voorgevel inbegrepen. (Litt. M-8-65)

* Op 16/01/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van oude schoolgebouwen. (1985/1691)

* Op 13/07/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (1993/255)

* Op 14/09/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 5 woongelegenheden. (1995/546)

* Op 07/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hoekwoning. (2012/845).

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 woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (CHE-gebied) (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.

In dergelijke gebieden worden wijzigingen aan de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, waarbij het behoud van de erfgoedwaarden centraal staat.

Het pand zich binnen de bufferzone van het UNESCO-werelderfgoed. In Gent valt deze bufferzone grotendeels samen met het CHE-gebied, waardoor de impact van ingrepen steeds wordt afgewogen ten opzichte van de aanwezige erfgoedwaarden.

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 MEULESTEDE, goedgekeurd op 17 augustus 2001, en is bestemd als hellend dak en woonzone (gesloten bebouwing). De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

Hoewel de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA Meulestede, blijft een beoordeling aan de hand van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. De voorgestelde werken hebben een aanzienlijke negatieve impact op de architecturale en stedenbouwkundige erfgoedwaarden van het pand en tasten bovendien de samenhang en leesbaarheid van het historisch straatbeeld aan. De aanvraag is hierdoor ruimtelijk niet inpasbaar binnen deze waardevolle 19de-eeuwse pleinwand en doet afbreuk aan de beeldkwaliteit en ensemblewaarde van de onmiddellijke omgeving. (zie verder Omgevingstoets)

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 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).
- aan de straat gelegen 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).
- 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.
De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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

De voorgevel wordt voldoende geïsoleerd wat een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. Het voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie voldoende breed.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een waardevol straatbeeld, gekenmerkt door een 19^e eeuwse baksteenarchitectuur. Op het pleintje gevormd door de Manchesterstraat, Dukkeldamstraat en Meulesteedsesteenweg bevindt zich bovendien de als monument beschermde elektriciteitscabine, ontworpen door J.A. De Bondt.

De pleinwand van de Manchesterstraat bestaat uit 19de-eeuwse baksteenarchitectuur, met eengezinswoningen van drie bouwlagen onder een doorlopende of licht verspringende kroonlijst. De gevels vertonen variatie door gebruik van verschillend getinte baksteen, risalieten en varianten in vensteropeningen. Decoratieve elementen, zoals geglazuurde bakstenen en gecementeerde vlakken geven variatie aan het straatbeeld.

De erfgoedwaarde van deze pleinwand wordt in hoofdzaak bepaald door de beeldbepalende waarde van de baksteenarchitectuur, de ensemblewaarde en onderlinge samenhang van de gevels en de schaal en integratie in het 19de-eeuwse straatbeeld.

Het betrokken hoekpand is representatief voor deze 19de-eeuwse architectuur. Het betreft een gebouw van drie bouwlagen onder doorlopende kroonlijst, met risalieten in baksteen en elementen in cementering of simili. Details zoals consoles onder de natuurstenen dorpels

dragen bij aan de dieptewerking en verfijning van de gevel. De oorspronkelijke baksteenarchitectuur werd in het verleden wit geschilderd. Door zijn hoekligging heeft het pand echter een uitgesproken beeldbepalende waarde binnen de pleinwand.

De aanvraag omvat het isoleren van de gevel met 12 cm isolatie en afwerking met een lichtgele siliconenharspleister met de vervanging van de natuurstenen raamdorpels door aluminium exemplaren en het omvormen van de deuropening op de hoek tot een raam.

Het omvormen van de deuropening tot een raam leidt tot het verlies van de afleesbaarheid van de oorspronkelijke economische functie van het pand. Dit kan evenwel aanvaardbaar zijn op voorwaarde dat de deuropening visueel leesbaar blijft, bijvoorbeeld door het nieuwe metselwerk terugliggend te plaatsen.

De voorgestelde gevelisolatie met crepi-afwerking heeft echter een ingrijpende impact op de erfgoedwaarden. Door deze ingreep verdwijnt de oorspronkelijke gevelgeleding en detaillering volledig, waaronder de risalieten, de consoles onder de dorpel en de textuur en materialiteit van de baksteenarchitectuur en de detailleringen in cementering of simili.

De vervanging van de baksteengevel door een homogene, vlakke pleisterafwerking verbreekt de visuele en architecturale relatie met de aanpalende panden. Hierdoor gaat de samenhang van de pleinwand verloren, die net wordt gekenmerkt door een consistente materialisatie en detaillering.

Deze ingreep leidt niet alleen tot het verlies van de erfgoedwaarde van het individuele pand, maar tast ook de ensemblewaarde van het straatbeeld aan. Het resultaat is een aanzienlijke vervlakking en een verzwakking van de historische leesbaarheid van het 19de-eeuwse stadswefsel.

De aanvraag wordt dan ook ruimtelijk ongunstig beoordeeld.

Er wordt aanbevolen om in overleg te treden met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg om na te gaan welke alternatieve oplossingen voor energetische renovatie mogelijk zijn, waarbij de architecturale kenmerken, materialiteit en erfgoedcontext van het pand maximaal behouden kunnen blijven.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg. De voorgestelde ingrepen hebben een negatieve impact op de beeldkwaliteit, de ensemblewaarde en de historische leesbaarheid van de omgeving en zijn daardoor ruimtelijk niet aanvaardbaar.

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 isoleren en bepleisteren van de voorgevel aan Lara Seghers gelegen te Manchesterstraat 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 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.

2026_CBS_06074 - OMV_2026058951 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bepleisteren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Manchesterstraat, 9000 Gent - Weigering