

Deputatie

Besluit

Zitting van 3 september 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2026042437

28 2026_DEP_05731 OVberoep 2026042437 - Gent - Rogier - Vergunning weigeren

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 3 september 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

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 Emmanuel Rogier, met als adres Justus Lipsiusstraat 14 te Gent, heeft per beveiligde zending van 27 maart 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2026042437.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Justus Lipsiusstraat 14, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie A, nr. 1838/00F000; Het betreft een aanvraag tot het isoleren en bepleisteren van de gevel.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Gevel-, dak-, instandhoudings- en renovatiewerken binnen een gebouw, zonder volume- of oppervlaktewijziging

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 11 juni 2026 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 12 juni 2026 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op dinsdag 7 juli 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 augustus 2026.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 25 augustus 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: de heer Emmanuel Rogier en de heer Hedwig Rogier.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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 terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Justus Lipsiusstraat.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het aanvraagperceel is gelegen binnen de bufferzone van het UNESCO werelderfgoed 'Belfort, lakenhal en Mammelokker'.

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

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 27/07/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning. (1999/898)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het aanvraagperceel is gelegen in de Gentse Tolhuiswijk, ten noorden van het historische centrum van Gent. De bouwplaats bevindt zich langs de Justus Lipsiusstraat, een zijstraat van de Tolhuislaan, gekenmerkt door een dichte bebouwing van rijwoningen met een gabarit van 3 bouwlagen onder hellend dak.

Het eigendom heeft een oppervlakte van ongeveer 37m², met een straatbreedte van circa 4m en een maximale diepte van ongeveer 8,80m. Het perceel is bebouwd met een rijwoning, bestaande uit 3 bouwlagen onder zadeldak.

Voorliggende aanvraag beoogt het isoleren van de voorgevel met 10cm isolatie en het afwerken met een crepi kleur ecru met dikte 1cm. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 11cm.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden. Noch raadpleging aanpalende eigenaars.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand met adres Justus Lipsiusstraat nr. 14, 9000 Gent, is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand werd in 1906 gebouwd als onderdeel van een reeks werkmanswoningen met identieke architectuur. In totaal werden er 28 werkmanswoningen in dat jaar gebouwd aan zowel de even als oneven zijde van de Justus Lipsiusstraat.

Deze woningen delen een identieke architecturale opzet en vormen samen een duidelijk leesbaar ensemble. De gevels kenmerken zich door een verzorgde en decoratieve baksteenarchitectuur met een consequente indeling, geleding, ritmering en materialisatie. Deze architectuur is typerend voor de Tolhuisbuurt, die aan het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw tot ontwikkeling kwam en wordt gekenmerkt door samenhangende reeksen burger- en arbeiderswoningen in gelijkaardige baksteenarchitectuur.

De straatwanden aan beide zijden van de Justus Lipsiusstraat zijn vandaag grotendeels intact gebleven, wat bijdraagt aan de hoge ensemble- en belevingswaarde van het straatbeeld.

Voor het pand Justus Lipsiusstraat 14 en de aanpalende panden nrs. 12 tot en met 24 zijn volgende erfgoedkenmerken bepalend:

- een baksteenparament met doorlopende geglazuurde baksteenbanden die visueel over de verschillende panden heen lopen;*
- identieke ritmering van gevelopeningen met geschilderde lateien en ontlastingsbogen voorzien van geglazuurde baksteenmotieven;*
- raamdorpels uitgevoerd in blauwe hardsteen;*
- een hoge, grijs gecementeerde plint;*
- een ritmering van twee traveeën, geaccentueerd door risalieten met zaagtandmotieven;*
- een geprofileerde doorlopende kroonlijst.*

Het pand bezit een duidelijke locus- en belevingswaarde door deel uit te maken van een eenheidsarchitectuur en door zijn inbedding in de bredere context van de wijk. Daarnaast bezit het pand een eigen architecturale en detaillistische waarde die bijdraagt aan de beeldkwaliteit en de leesbaarheid van het historische straatbeeld.

De oorspronkelijke gevelarchitectuur is vandaag nog voldoende afleesbaar en vormt een wezenlijk onderdeel van het erfgoedkarakter van de gevelrij.

De aanvraag omvat het na-isoleren van de straatgevel. Hierbij wordt 11 cm isolatie voorzien, afgewerkt met een ecru-kleurige crepi. Daarnaast voorziet de aanvraag in nieuwe raamdorpels in aluminium en een lage nieuwe plint in arduin. De bestaande risalieten met zaagtandmotieven worden uitgevlakt, waardoor deze gevelaccenten verdwijnen.

Deze ingrepen leiden tot het volledig verwijderen en afdekken van de oorspronkelijke gevelafwerking en -detaillering. Door de toepassing van gevelisolatie met een crepi-afwerking wordt de oorspronkelijke materialiteit, textuur en geleding van de bakstenen gevel volledig vervangen door een homogene en vlakke afwerking.

Dit resulteert in een fundamentele wijziging van de materialiteit, textuur en geleding van de gevel. Hierdoor wordt het pand visueel en architecturaal losgekoppeld van de aanpalende panden waarmee het oorspronkelijk één samenhangend geheel vormt.

De gevelrij werd oorspronkelijk opgevat als een architecturaal ensemble, gekenmerkt door een uniforme gevelopbouw, identieke travee-indeling, doorlopende baksteenbanden, een gelijklopende kroonlijst en een consequente detaillering en materialisatie. In het bijzonder zijn de doorlopende geglazuurde baksteenbanden, de herhaalde ritmering van de risalieten en de geveldetaillering

essentieel voor de onderlinge samenhang en de leesbaarheid van het ensemble. De voorgestelde ingreep doorbreekt deze ensemblewerking. De doorlopende baksteenbanden en risalieten verdwijnen, de kroonlijst verliest haar leesbaarheid als verbindend element en de gevelwand wordt niet langer als een samenhangend historisch architecturaal geheel ervaren. Dit resulteert in een aantasting van zowel de erfgoedwaarde van het individuele pand als van de ensemblewaarde van de volledige gevelrij. De ingreep veroorzaakt niet alleen een verlies van erfgoedwaarde van het individuele pand maar ook een verstoring van de historische samenhang en het karakter van het laat-19de- en vroeg 20ste-eeuwse straatbeeld en resulteert in een aanzienlijke vervlakking en vermindering van de beeldkwaliteit van de straat. Gelet op de ligging van het pand in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; de erfgoedwaarde van het pand als onderdeel van een homogeen opgevat architecturaal ensemble en de negatieve impact van de voorgestelde werken op de materialiteit, detaillering en leesbaarheid van de gevelrij, wordt vastgesteld dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden en de ensemblewerking van het straatbeeld. De aanvraag wordt bijgevolg ruimtelijk ongunstig beoordeeld. Er wordt sterk aangeraden contact op te nemen met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg om te kijken op welke manieren een isolatie van de woning inpasbaar is in de sterk erfgoedrijke context.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en de sterke erfgoedcontext en eenheidsarchitectuur van de omgeving.

..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

"Ik wil graag toelichten waarom ik het niet eens ben met de weigering van mijn omgevingsvergunning en waarom ik vraag dat men dit dossier opnieuw en met een bredere belangenafweging bekijkt. De aangevraagde werken zijn voor mij geen louter esthetische ingreep, maar een noodzakelijke verbetering van het wooncomfort en de leefbaarheid van de woning, zowel thermisch als akoestisch. Een eerste belangrijk punt is dat ik, in vertrouwen dat ik deze werken kon aanvatten, al een voorschot aan de aannemer heb betaald. Dat toont aan dat dit project concreet voorbereid is en dat een weigering voor mij ook directe financiële gevolgen heeft. Ik begrijp dat een voorschot op zich geen automatisch recht op een vergunning geeft, maar het onderstreept wel dat dit geen vrijblijvende aanvraag is en dat ik met urgentie en goede trouw heb gehandeld.

De kern van mijn aanvraag is ingegeven door de steeds duidelijker voelbare impact van de klimaatopwarming. Op zonnige dagen schijnt de zon langdurig en rechtstreeks op mijn gevel, waardoor de temperatuur in huis sterk oploopt. Dit is niet alleen onaangenaam, maar kan tijdens warmere periodes ook een gezondheids- en welzijnsprobleem worden. Men kan bovendien objectief vaststellen dat deze gevel een hoge zoninstraling krijgt, onder meer via publiek beschikbare zon-/instralingskaarten voor Vlaanderen. De werken die ik wil uitvoeren zijn bedoeld om die oververhitting aan te pakken en de woning beter bestand te maken tegen de huidige en toekomstige klimaatomstandigheden.

Daarnaast speelt ook geluid een belangrijke rol. In de buurt zijn er regelmatig storende situaties, waaronder problematische gezinnen, waardoor de leefkwaliteit en rust in de woning onder druk staan. Extra isolatie is voor mij daarom ook een manier om het geluid van buitenaf te temperen en opnieuw tot een normale woonkwaliteit te komen. Het gaat dus om een combinatie van energie- en klimaatmaatregelen én een verbetering van het dagelijks wooncomfort.

In de beslissing wordt ook verwezen naar erfgoedkenmerken die voor de panden met nummers 12 tot 24 zouden zijn bepaald. Daarbij worden onder meer genoemd: het baksteenparement met doorlopende geglazuurde baksteenbanden die visueel over verschillende panden heen lopen, de identieke ritmering van de gevelopeningen met geschilderde lateien en ontlastingsbogen met geglazuurde baksteenmotieven, de raamdorpels in blauwe hardsteen, de hoge grijs gecementeerde plint, de ritmering van twee traveeën met accenten door risalieten met zaagtandmotieven, en de geprofileerde doorlopende kroonlijst.

In theorie kan ik die doelstelling begrijpen, maar in de praktijk is die uniformiteit op vandaag al in belangrijke mate doorbroken.

Als men namelijk de situatie ter plaatse bekijkt en dit is ook zichtbaar op publiek beschikbare beelden zoals Google Street View/Google Maps dan blijkt dat een aanzienlijk deel van de woningen in de rij al aanpassingen aan de gevel heeft ondergaan. Verschillende panden tonen wijzigingen die afwijken van de oorspronkelijke erfgoedkenmerken en het uniforme geheel dat men nu in mijn dossier als doorslaggevend aanhaalt. Dat maakt dat het uitgangspunt van de weigering, namelijk het strikt bewaren van één uniforme gevelwand, niet langer strookt met de feitelijke realiteit in de straat. Wat voor mij extra wrang aanvoelt, is dat ik wél de moeite neem om de correcte procedure te volgen en een vergunning aan te vragen, terwijl er in dezelfde huizenrij al werken gebeurden (of zelfs nog gebeuren) zonder dat daar blijkbaar dezelfde consequenties aan verbonden worden. Op dit moment, terwijl ik deze tekst schrijf, worden er bijvoorbeeld aan een gevel van nr. 20 isolatiewerken uitgevoerd. Ook bij nr. 12 zijn er duidelijk aanpassingen zichtbaar die minstens vragen oproepen over de vergunde toestand. Los van de vraag hoe of wanneer die werken zijn gebeurd, ontstaat hierdoor een gevoel van ongelijke behandeling: wie zonder vergunning wijzigt, lijkt weg te komen met een feitelijke situatie, terwijl ik die situatie net wil vermijden door alles correct te regelen — en precies daardoor word ik nu tegengehouden.

Ik vraag daarom dat men in de beoordeling ook het principe van redelijkheid en gelijke behandeling meeneemt. Als de straatwand in werkelijkheid al gedeeltelijk aangepast is, dan moet de beoordeling van mijn aanvraag vertrekken vanuit de huidige context en niet vanuit een ideaalbeeld van uniformiteit dat al lang niet meer volledig bestaat. In plaats van een weigering zou men kunnen zoeken naar een oplossing waarbij mijn werken wél kunnen doorgaan, eventueel met voorwaarden of bijsturingen die nog zoveel mogelijk aansluiten bij de resterende erfgoedkenmerken, maar die tegelijk rekening houden met de realiteit van het straatbeeld én met mijn legitieme nood aan thermisch en akoestisch comfort.”

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 7 juli 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 28 juli 2026 volgend ongunstig advies uit:

“... ”

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De beroepsindieners verwijst naar de in 2023 voorwaardelijk vergunde omgevingsvergunning voor de plaatsing van gevelisolatie aan de woning nr. 20, eveneens gelegen binnen hetzelfde ensemble. Volgens de beroepsindieners is onduidelijk waarom die aanvraag wel gunstig werd beoordeeld, terwijl de voorliggende aanvraag wordt geweigerd.

Verder stelt de beroepsindieners dat in dezelfde straat reeds verschillende gevelrenovaties werden uitgevoerd zonder de vereiste omgevingsvergunning.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Verwijzing naar andere gevelrenovaties in de straat

De beroepsindieners verwijst naar verschillende gevelrenovaties in de straat die volgens hem zonder omgevingsvergunning werden uitgevoerd.

De beoordeling van een vergunningsaanvraag gebeurt steeds op basis van de toepasselijke regelgeving en de concrete bestaande toestand van het betrokken perceel. Eventuele onvergunde of geweigerde ingrepen in de omgeving kunnen hierbij niet als precedent of referentie worden ingeroepen, aangezien uit een onwettige toestand geen vergunningsrecht kan worden geput.

Verwijzing naar de vergunning voor Justus Lipsiusstraat 20

De beroepsindieners verwijst daarnaast naar de in 2023 voorwaardelijk vergunde aanvraag voor de plaatsing van gevelisolatie aan Justus Lipsiusstraat 20.

Deze situatie is evenwel niet vergelijkbaar met de voorliggende aanvraag. Bij Justus Lipsiusstraat 20 was de oorspronkelijke baksteenarchitectuur reeds verloren gegaan door een eerdere bepleistering van de voorgevel. De vergunning voor gevelisolatie werd verleend omdat de bestaande erfgoedwaarde reeds was gewijzigd en op voorwaarde dat de kenmerkende gevelgeleding, waaronder

de travee-indeling, gevelinsprongen en andere beeldbepalende elementen, behouden en opnieuw leesbaar werden gemaakt.

Bij de beoordeling van aanvragen voor gevelisolatie wordt steeds uitgegaan van de bestaande toestand van het individuele pand op het ogenblik van de aanvraag. Wanneer de oorspronkelijke baksteenarchitectuur nog aanwezig is, vormt deze een essentieel onderdeel van de erfgoedwaarde en dient zij behouden te blijven. Wanneer deze reeds door eerdere vergunde ingrepen verloren is gegaan, kan een bijkomende gevelisolatie onder voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

De vergunning voor Justus Lipsiusstraat 20 kan bijgevolg niet als precedent worden ingeroepen voor de voorliggende aanvraag, aangezien de feitelijke en erfgoedkundige uitgangssituatie wezenlijk verschilt.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023 zijn niet van toepassing. De aanvraag gaat niet gepaard met een toename van de bebouwde oppervlakte of aanleg verharding. Er worden ook geen werkzaamheden aan het afvoerstelsel uitgevoerd.

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. 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 of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

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

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid. De aanvraag gaat niet gepaard met het rooien van bomen. De aanvraag heeft geen negatieve impact op in de ruimere omgeving aanwezige natuurwaarden. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet is niet van toepassing aangezien het geen mobiliteitsgenererend project in exploitatiefase betreft.

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6 De juridische toets

a) Overeenstemming gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemming volgens het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag moet evenwel ook voldoen aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit). Hiervoor werd advies gevraagd aan de provinciale dienst Erfgoed die op 17 augustus 2026 volgend ongunstig advies uitbracht:

"...

Juridisch (erfgoed)kader

Het erfgoedobject, gelegen Justus Lipsiusstraat 14, 9000 Gent, is niet opgenomen als bouwkundig element op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het pand maakt deel uit van de 19de eeuwse stadsontwikkeling 'Meerhem', die wel is vermeld als geheel in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed (ID13962).

Het pand is wel gelegen binnen 'woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde' (CHE-gebied), volgens het gewestplan 'Gent en Kanaalzone, goedgekeurd op 14 september 1977. Verbouwingen of nieuwbouwprojecten zijn in CHE-gebied onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud. Deze voorwaarden zijn gericht op behoud, maar dat wil niet zeggen dat elke verandering in de omgeving per definitie wordt tegengehouden. Het is wel de bedoeling dat er in de CHE-gebieden extra voorzichtig wordt omgesprongen met het bouwkundig patrimonium.

Beschrijving van de erfgoeditems

Het pand maakt onderdeel uit van een reeks werkmanswoningen met identieke architectuur, gebouwd in 1906. De reeks maakt deel uit van de stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijk Meerhem, door het Gentse stadsbestuur gerealiseerd vanaf 1902. De planmatige stadsaanleg wordt gekenmerkt door een regelmatig stratenpatroon, aan weerszijden van de Tolhuislaan. De zijstraten kregen een zuivere woonfunctie. De huizenblokken werden verkaveld door de stad en vanaf 1906 bebouwd met sociale arbeiderswoningen, gericht op de nabijgelegen havenindustrie. De Justus-Lipsiusstraat is hiervan een typisch voorbeeld, met verschillende gehelen van identieke arbeiderswoningen; enkelhuizen van twee- en -halve of drie bouwlagen, twee traveeën en een eenvoudige gevelarchitectuur in baksteen.

Het pand Justus-Lipsiusstraat 14 is een typische arbeiderswoning uit 1906, die deel uitmaakt van de eenheidsbebouwing Justus-Lipsiusstraat 12 tot en met 24. De woning van twee traveeën en drie bouwlagen is opgetrokken uit baksteen, versierd met geglazuurde baksteenbanden die visueel over de verschillende panden doorlopen. Alle panden hebben een identieke ritmering van deur- en raamopeningen, decoratieve baksteenelementen en globale gevelarchitectuur.

Omschrijving van de nog bewaarde erfgoedwaarden

Het pand in kwestie behoudt integraal de kenmerken van dit architectuurtype. De eenheidsbebouwing is gaaf bewaard vanaf het nummer 14 tot en met 24. Ook de rest van de Justus-Lipsiusstraat, samengesteld uit verschillende gehelen van eenheidsbebouwing uit het eerste decennium van de 20ste eeuw, is gaaf bewaard. Slechts een pand (nr. 12) werd fundamenteel aangepast.

Voorliggende Omgevingsvergunningsaanvraag

Bespreking

De voorgenomen werken, het aanbrengen van een volledige buitenisolatie en het vervangen van het bestaande schrijnwerk, impliceren een volledig verlies van de erfgoedwaarden van het betreffende pand. Daarnaast wordt de waarde van de eenheidsbebouwing en van het volledige, gaaf bewaarde vroeg 20ste-eeuwse straatbeeld ernstig geschaad.

CHE-gebied

De plaats van de voorgenomen werken ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde waarvoor de artikels 5.1.0, 6.1.2.1 en 6.1.2.3 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing zijn.

Lokaal erfgoedbeleid

De stad Gent is sinds 1 juli 2023 erkend als Onroerend Erfgoedgemeente. De stad neemt hiermee een aantal taken en verantwoordelijkheden over van het Agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Overheid, zoals adviesverlening en (her-)inventarisatie. Hiermee toont de stad haar engagement voor een proactief, duurzaam en geïntegreerd beleid rond onroerend erfgoed. Men streeft ernaar om het erfgoed op een duurzame manier te bewaren en door te geven aan toekomstige generaties.

De inventarisatie van de stad Gent werd voor de betreffende wijken opgemaakt in 1979. De vaststelling van de inventaris in 2023 omvat enkel een actualisatie op vlak van de administratieve gegevens, geen inhoudelijke actualisatie binnen de huidige stand van zaken van het architectuurhistorisch onderzoek. Zeker wat betreft 19de-eeuwse en vroeg 20ste-eeuwse architectuur,

en meer bepaald de architectuur van de sociale woningbouw, is er sinds de laatste decennia van de 20ste eeuw veel onderzoek gebeurd, wat zijn weerslag heeft op de waardering van dit erfgoed. Dit ziet zich vertaalt in de grondig onderbouwde argumentatie van de erfgoedwaarde, zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Bovendien biedt de stedelijke dienst Monumentenzorg expliciet de mogelijkheid aan eigenaars van panden in CHE-gebied om voorafgaand advies in te winnen. Dit is in dit geval niet gebeurd. In het besluit van CBS wordt nadrukkelijk aangeraden aan de aanvragen om het dossier te bespreken met de stedelijke dienst Monumentenzorg.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een ongunstig advies."

De dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen sluit zich aan bij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent. De aanvraag is niet in overeenstemming met het voorschrift met betrekking tot het behoud van erfgoedwaarden. De aanvraag dient te worden geweigerd.

b) Overeenstemming met Algemeen Bouwreglement van stad Gent

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

c) Overige relevante bepalingen

De rooilijn wordt met huidige aanvraag overschreden met 11cm.

Artikel 4.3.8, §1 VCRO luidt als volgt:

"Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;

2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;

3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;

4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd.

Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

Werkzaamheden en handelingen waarvoor geen vergunning is vereist, mogen onder dezelfde voorwaarden als vermeld in het eerste en tweede lid worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder.

Als het bij het aanbrengen van gevelisolatie als vermeld in het eerste lid, 4°, gaat om de overschrijding van een rooilijn die wordt gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, kan na een gunstig advies van de wegbeheerder die gevelisolatie ook tot veertien centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaatieve gebruik van het openbaar domein.

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels voor de toepassing van dit artikel bepalen."

De aanvraag is in overeenstemming met voormeld voorschrift.

2.7 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Justus Lipiusstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Voorliggende aanvraag beoogt het isoleren van de voorgevel van een rijwoning met 10cm isolatie en het aanbrengen van crepi. Hierdoor springt de gevel in totaal 11cm uit ten opzichte van de rooilijn. Zoals onder de juridische toets uiteengezet, zijn de gevraagde handelingen strijdig met de gewestplanbestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Met name gaan de aanwezige erfgoedwaarden door het voorzien van buitengevelisolatie en crepi verloren.

2.9 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat te verwijzen naar de replieknota, dat het al dan niet goedkeuren van de aanpassingen aan de gevels binnen de straat niet rechtlijnig gebeurt, dat het straatbeeld niet zwart-wit is zoals het wordt voorgesteld, dat de staat van de gevel op heden niet perfect is waardoor de gevel sowieso moet worden aangepakt, dat er geen sprake meer is van één architectonisch geheel. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026042437 ingediend door Rogier dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026042437 ingediend door Rogier 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.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, 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 Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

(<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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