



---

**2024\_CBS\_05365 OMV\_2024045760 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bepleisteren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Wondelgemstationplein, 9032 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 mei 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, 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?**

De heer Galin Hristov met als contactadres Wondelgemstationplein 15, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024045760) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het isoleren en bepleisteren van de voorgevel
- Adres: Wondelgemstationplein 15, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 138M9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 mei 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De te renoveren woning ligt aan het Wondelgemstationplein. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. In deze aanvraag wordt de gevel geïsoleerd met 10 cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een grijze kleur (3 cm). De plint wordt afgewerkt met een slagvast materiaal. Het buitenschrijnwerk blijft behouden. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 13 cm. Het voetpad is 1,4 m breed in de bestaande toestand.

Het pand grenst aan het beschermde stadsgezicht "Station Wondelgem en omgeving", beschermd bij MB van d.d. 19/03/2002. De industrieel-archeologische waarde van het stadsgezicht wordt als volgt omschreven: *als voorbeeld van aanleg ca. 1900 van een stationsplein voor een middelgroot station.*

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 16/05/1978 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van 2 woonhuizen. (KW M-31-78).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

Geen tijdig advies van [adviezen.oe@vlaanderen.be](mailto:adviezen.oe@vlaanderen.be). De adviesvraag is verstuurd op 28 maart 2024. Op 14 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

### **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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

#### **Droogte**

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

De 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***

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

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***5.3. Conclusie***

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

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

## **7. BEKENDMAKING**

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

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De woning waarop de aanvraag betrekking heeft maakt deel uit van een eind 19<sup>de</sup> - begin 20<sup>ste</sup> eeuwse eenheidsarchitectuur die gans deze straatzijde van het plein omvat. De baksteenarchitectuur met sierankers is hier het meest opvallende kenmerk en zorgt voor een eenheid. Daarnaast is er een repetitief karakter van de eenvormige gevelopeningen van licht getoogde ramen, blindnissen en voordeuren, doorlopende kroonlijsthoogte, pannen zadeldak met gelijke nokhoogte. Dit alles zorgt voor eenheid. De eenvoudige bouwstijl van deze huizenrij sluit zeer nauw aan bij de baksteenarchitectuur van het beschermde stationsgebouw van Wondelgem, daterend uit dezelfde tijdperiode. Hierdoor wordt dit plein als een eenheid ervaren. De straatwand heeft dan ook een ensemblewaarde, een beeldbepalende en architecturale waarde.

De voorgevel van het pand Wondelgemstationplein 15 werd samen met nr. 16 in het verleden reeds gecementeerd met schijnvoegen. Doch zijn de detailleringen zoals de sierankers en de blindnis, natuurstenen dorpels en getoogde raamopeningen nog zeer herkenbaar aanwezig.

Daarnaast vormt het een eenheid met het naastgelegen pand nr. 16. Het pand heeft een uitgesproken locus- en belevingswaarde door deel uit te maken van een eenheidsarchitectuur en doordat het een deel vormt van de behouden gebleven eind 19<sup>de</sup> – begin 20<sup>ste</sup> eeuwse straatwand van dit deel van het plein.

De aanvraag omvat het isoleren van de voorgevel dmv 10 cm isolatie en 3 cm crepi. Hierbij zullen de gevelankers, de blindnis en detaillering zoals bepleisterde banden en sluitstenen verdwijnen. Deze ingreep tast het oorspronkelijke ritme, de architectuur en de esthetiek van deze eenheidsarchitectuur aan. De detaillering van de gevel gaat verder verloren en de historische samenhang binnen gans de straatwand wordt doorbroken. Ook het verschil in dikte van de gevelafwerking zou deze eenheid verstoren. Deze werken tasten dan ook de ensemblewaarde, een beeldbepalende en architecturale waarde van de gevelrij aan alsook de locus- en belevingswaarde van dit pand. Deze werken adviseren we vanuit een erfgoedogpunt negatief.

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. Aangezien een groot gedeelte van het voorgeveloppervlak bestaat uit buitenschrijnwerk, zal de impact van het voorzien van een buitengevelisolatiesysteem op het baksteengedeelte ook eerder beperkt zijn. Indien het na-isoleren van de voorgevel alsnog wenselijk is, zou er eventueel kunnen gewerkt worden met binnengevelisolatie.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de gevelisolatie heeft visueel een negatieve impact op de erfgoedwaarde van het pand en van het plein.

## **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 de heer Galin Hristov gelegen te Wondelgemstationplein 15, 9032 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 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\_05365 - OMV\_2024045760 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bepleisteren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Wondelgemstationplein, 9032 Gent - Weigering