



2024_CBS_05616 OMV_2024022463 R - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie van de kelder - zonder openbaar onderzoek - Sint-Gerolfstraat, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
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?

Frederik Dhont - Katrijne Cleymaet met als contactadres Vogelhoekstraat 92, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024022463) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: regularisatie van de kelder
- Adres: Sint-Gerolfstraat 45A, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 1408C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich langs de Sint-Gerolfstraat in Drongen. De omgeving wordt gekenmerkt door wonen in een landelijke omgeving. De te verkavelen site met bebouwing is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 70466) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

Boerenhuis Het Leenhof

Gelegen op het kruispunt met de Lage Varenweg. Langgestrekte hoeve met begraasd voorerf met boerenhuis van vijf traveeën en ten westen dwarsschuur, eerst genoemde in kern opklimmend tot de 18de eeuw.

Ten zuiden witbeschilderde woning onder zadeldak (pannen) op gepikte plint.

Rechthoekige vensters met luiken voorzien van hartvormige lichtopening. Getoogde deur. Aan weerszijden geflankeerd door stallen, links met houten roodgeschilderd muurkapelletje, uiterst links twee rechthoekige doorritpoorten. westelijke dwarsschuur voorzien van in het dak hoger opgaande doorrit.

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

Erfgoedwaardering

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de cultuurhistorische waarde van de site met schuur en boerenhuis.

Plaatsbezoek voorafgaandelijk aan de aanvang van de werken wees uit dat de langgestrekte hoeve met aansluitende stallen zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield. Dit was afleesbaar aan de oorspronkelijke kamerindeling, voutekamer en halfondergrondse kelder met vlakke zoldering, moer- en kinderbalken, spanten en flieringen, twee haarden, trap, twee 18de-eeuwse opgeklampte deuren (voordeur en binnendeur) en drie 19de-eeuwse paneeldeuren. De langsgevel (straatzijde) en beide kopgevels behielden volledig hun oorspronkelijke architectuur. De achtergevel werd beperkt verbouwd met onder andere de toevoeging van een vermoedelijk 19de-eeuws bijgebouw met lessenaarsdak. De wit gekalkte gevels en zwart geschilderde plint, de ramen van de woonkamers, de beplankte opgeklampte deuren van de langsgevel, de gevelankers en de boomse pannen waren de waardevolle oorspronkelijke materialen die de authenticiteit en het uitzicht van de hoeve bepaalden.

De opgesomde waardevolle en behouden structurele onderdelen van de binnenstructuur en interieurelementen van de hoeve bepaalden de erfgoedwaarde.

De hoeve had een architecturale en historische waarde.

De voorgestelde regularisatie omvat de verwijdering van de oorspronkelijke kelder, de uitvoering van een nieuwe kelder, het reconstrueren van de kopgevel, de vervanging van de

houten vloeren (moer- en kinderbalken) en de verwijdering van de voutekamer. De tekeningen zijn niet correct. Minstens volgende punten wijken af van de uitgevoerde werken en dit zoals zichtbaar op de foto's van de aanvraag:

- de bestaande en nieuwe toestand van de plannen geven de afbraak van de kopgevel niet weer
- de bestaande en nieuwe toestand van de plannen en doorsnede geven de afbraak en vervanging van de dakconstructie niet weer. Op de plannen wordt het behoud van de spanten aangeduid.
- de bestaande en nieuwe toestand van de plannen geven niet weer dat de scheidsmuur op de zolderverdieping niet werd gecombineerd met het behoud van het spant op die locatie.

Het is niet duidelijk of de te behouden binnenmuren en elementen zoals de haard werden verwijderd. Volgens de aanvraag bleven deze muren en elementen wel behouden.

Bouwmisdrijf

Op 29/09/2023 werden door de dienst Toezicht volgende stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld;

- De oorspronkelijke kelder vooraan werd gesloopt en een nieuwe kelder (van 10 m x 3 m) werd geplaatst achteraan in de bouwzone.

Daarom werd op 10 oktober 2023 een aanmaning verstuurd om tegen uiterlijk 08/12/2023 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen conform aan de uitvoering.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 16/03/2023 werd een aktenaam afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder (OMV_2023023597).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied 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.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2021 DR 528/00 van 24 juni 2021).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de 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 Watering Oude Kale en Meirebeek. 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 voorgestelde regularisatie omvat de verwijdering van de oorspronkelijke kelder, de uitvoering van een nieuwe kelder, het reconstrueren van de kopgevel, de vervanging van de houten vloeren (moer- en kinderbalken), de verwijdering van de voutekamer. De plannen komen niet overeen met de werken die werden uitgevoerd. Minstens volgende punten wijken af van de uitgevoerde werken en dit zoals zichtbaar op de foto's van de aanvraag:

- de bestaande en nieuwe toestand van de plannen geven de afbraak van de kopgevel niet weer

- de bestaande en nieuwe toestand van de plannen en doorsnede geven de afbraak en vervanging van de dakconstructie niet weer. Op de plannen wordt het behoud van de spanten aangeduid
- de bestaande en nieuwe toestand van de plannen geven niet weer dat de scheidsmuur op de zolderverdieping niet werd gecombineerd met het behoud van het spant op die locatie.

Het is niet duidelijk of de te behouden binnenmuren en elementen zoals de haard werden verwijderd. Volgens de aanvraag bleven deze muren en elementen wel behouden.

De voorgestelde regularisatie stemt niet overeen met de voorafgaandelijk besproken en vergunde aanpak die het behoud van de erfgoedwaarde en authenticiteit moest combineren met een aanpassing aan hedendaagse comforteisen voor deze woning. Het vereiste behoud van de structuren en elementen die de erfgoedwaarde van de hoeve bepalen, werd grotendeels genegeerd. De waardevolle structurele en interieurelementen van de hoeve zoals de moer- en kinderbalken, beide haarden, spanten en de paneeldeuren en opgeklampte deuren moesten conform de voorwaarden van de omgevingsvergunning behouden blijven. Enkel de straatgevel en eventueel ook enkele binnenmuren en elementen zoals de haard bleven behouden.

Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals deuren, haard, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, vloerafwerkingen enzovoort.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Conform de vorige omgevingsvergunning moest de erfgoedwaarde van de hoeve maximaal behouden blijven. De voorgestelde regularisatie is bijgevolg niet aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Ongunstig, de werken hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarde van het inventarispan.

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 regularisatie van de kelder aan Frederik Dhont - Katrijne Cleymaet gelegen te Sint-Gerolfstraat 45A, 9050 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 dossierkosten;
- 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.

2024_CBS_05616 - OMV_2024022463 R - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie van de kelder - zonder openbaar onderzoek - Sint-Gerolfstraat, 9050 Gent - Weigering