



2024_CBS_08537 OMV_2024057510 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en renoveren van de gevel en het vernieuwen van het buitenschrijnwerk - met openbaar onderzoek - Karperstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Inspiring Cycling Homes BV met als contactadres Krommehamlaan 23, 9031 Gent en De heer Olivier Kesteleyn met als contactadres Felix Timmermanstraat 41, 8300 Knokke-Heist hebben een aanvraag (OMV_2024057510) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het isoleren en renoveren van de gevel en het vernieuwen van het buitenschrijnwerk
- Adres: Karperstraat 28, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 11 sectie L nr. 21V25

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te renoveren woning is gelegen in de Karperstraat in de wijk Machiarus - Heirnis. 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 in gesloten bouwvorme bestaande uit 2,5 bouwlagen gevat onder een hellend dak. De bestaande gevel is afgewerkt in een wit geschilderde gevelsteen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Gevelisolatie

In deze aanvraag wordt de gevel geïsoleerd met 14 cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een lichtgrijze kleur (1 cm). De plint wordt afgewerkt met arduinsteen tot 26 cm hoogte, gemeten vanaf het trottoirpeil. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 15 cm. Het voetpad is 1,50 m breed in de bestaande toestand.

Aanpassingen gevelopeningen

De hoogtes van de bestaande gevelopeningen worden gewijzigd. De gevelopeningen op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden hierbij verkleind in hoogte. Op het gelijkvloers worden de deur- en raamopening met 36 cm verlaagd en verkleind in hoogte. De raamopening op de eerste verdieping wordt met 66cm verlaagd en verkleind in hoogte. De gevelopening op de 2^{de} verdieping wordt met 20 cm verhoogd en vergroot in hoogte. Dit betreffen constructieve ingrepen.

Verder wordt het dorpelpeil (en dus vloerpeil) op het gelijkvloers wordt verhoogd van 5 cm naar 26 cm hoogte boven het trottoirpeil.

Het buitenschrijnwerk wordt hierbij vervangen. Het nieuwe schrijnwerk wordt voorzien in aluminium. Ook de dorpels worden voorzien in aluminium in een zwarte kleur. De blindnissen die zich boven de voordeur op de eerste en 2^{de} verdieping bevinden, zullen worden uitgevlakt.

Noot van de omgevingsambtenaar: de aangevraagde handelingen inzake de aanpassingen van de gevelopeningen betreffen constructieve ingrepen en zijn bijgevolg onderhevig aan de medewerking van een architect. Voorliggende aanvraag werd ingediend zonder medewerking architect.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

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 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL HEERNIS, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd voor tuinstrook en binnenkern, zone A voor woningen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:**

- Artikel 3.6. Gevelmaterialen

Conform de voorschriften is het bezetten, bepleisteren of berapen van gevels in typische zand- en baksteenarchitectuur niet toegelaten.

Toetsing: niet conform. Het ontwerp voorziet in het isoleren en bepleisteren van een gevel in typische baksteenarchitectuur.

Overeenkomstig **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de gebruikte materialen. Deze afwijking is **aanvaardbaar** om volgende redenen:

Het ontwerp voorziet het afwerken van de isolatie met een lichte crepi. Gezien de gevel van dit pand geen erfgoedwaarde heeft en gelet op het heterogene karakter van de omliggende panden, wordt geoordeeld dat het nieuwe materiaalgebruik zich op een aanvaardbare wijze inpast binnen de bestaande context. Om deze redenen is de afwijking op het BPA aanvaardbaar.

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 **niet in overeenstemming met het algemeen bouwreglement** voor wat betreft:

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg

Dit artikel laat een uitkraging van het volledige gevelvlak toe, voor zover het in overeenstemming is met artikel 4.3.8,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 4.3.8,§1 bepaalt dat de rooilijn met ten hoogste 14 cm mag overschreden worden (isolatie inclusief afwerking).

De aanvraag voorziet in een totale dikte van 15cm (isolatie en afwerking) voorbij de rooilijn. De aanvraag is bijgevolg in strijd met de decretale bepalingen (artikel 4.3.8,§1) en daardoor ook strijdig met artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement. **De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat voorzien wordt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot maximaal 14 cm.**

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

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.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegeis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening 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. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 juni 2024 tot en met 19 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gevelisolatie

Het isoleren van de voorgevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de

energie-efficiëntie van de woning. De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen.

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking) en geen 15cm zoals gevraagd. **De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat voorzien wordt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot maximaal 14 cm.** Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 meter breed blijven.

Op basis van de geveltekeningen wordt bovendien opgemerkt dat het dorpelpeil wordt verhoogd van 5 cm naar 26 cm hoogte op het gelijkvloers **De trede van de voordeur en de bijhorende fundering mogen zich niet op het openbaar terrein begeven en moeten volledig binnen de rooilijn vallen.** De uitvoering zoals nu voorzien komt dus niet voor vergunning in aanmerking.

Wijzigingen gevelopeningen

De aanvraag voorziet in het wijzigingen van de gevelopeningen van het pand. Hierbij worden de gevelopeningen gewijzigd in hoogte waarbij constructieve ingrepen gebeuren. Voor deze ingrepen is de medewerking van een architect vereist. Voorliggende aanvraag werd ingediend zonder medewerking van een architect. Bijgevolg kan met voorliggende aanvraag geen vergunning worden verleend voor deze handelingen.

Het dossier ontbreekt bovendien grondplannen van de woning waarbij de achterliggende ruimtes in beeld worden gebracht. Door het ontbreken van grondplannen is het niet mogelijk om een inschatting te maken van de lichtinval in de achterliggende ruimtes. De verschillende ruimtes moeten na de wijzigingen van de gevelopeningen over voldoende lichtinval beschikken om te voorzien in een kwalitatieve eengezinswoning. Voorliggende aanvraag bevat onvoldoende informatie om een goede ruimtelijke beoordeling te kunnen maken.

Omwille van bovenvermelde redenen wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd. Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend met medewerking van een architect. Hierbij moeten bijkomend grondplannen worden toegevoegd aan de aanvraag waarbij de achterliggende ruimtes in beeld worden gebracht.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies. De aanvraag heeft betrekking op constructieve handelingen en is bijgevolg onderhevig aan de medewerking van een architect. Bovendien bevat het dossier onvoldoende gegevens waardoor de beoordeling niet ten gronde kan gebeuren.

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 renoveren van de gevel en het vernieuwen van het buitenschrijnwerk aan Inspiring Cycling Homes bv (O.N.:0479337574) en de heer Olivier Kesteleyn gelegen te Karperstraat 28, 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.

2024_CBS_08537 - OMV_2024057510 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en renoveren van de gevel en het vernieuwen van het buitenschrijnwerk - met openbaar onderzoek - Karperstraat, 9000 Gent - Weigering