



2024_CBS_09121 OMV_2024052743 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van spuitkurk en het kaleien van de voorgevel - met openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 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 Braeckevelt, 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?

RYSENBERG NV met als contactadres Rijsenbergstraat 8, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024052743) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van spuitkurk en het kaleien van de voorgevel
- Adres: Rijsenbergstraat 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 255R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langsheen de Rijsenbergstraat in de wijk 'Stationsbuurt-Noord'. Het is gelegen in een uitgesproken woonbuurt, gekenmerkt door gesloten bebouwing in de directe omgeving van het Sint-Pietersstation.

Het perceel omvat een meergezinswoning bestaande uit vijf woonentiteiten met een onderdoorgang naar een volledig verharde tuinzone met vijf autostaanplaatsen. Het pand beschikt over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Achteraan het perceel bevindt zich een ander perceel met een loods. Dit maakt echter geen deel uit van voorliggende aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In deze aanvraag worden de voorgevels gekaleid (dikte 2 mm), waarna fixeermiddel wordt aangebracht (dikte 1 mm) om nadien spuitkurk (dikte 4 mm) tegen de gevels te plaatsen in een grijze kleur. De totale dikte van de gevelafwerking is 7 mm. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 7 mm. Het voetpad is 2,23 m breed na de aanpassingswerken. Het buitenschrijnwerk blijft behouden

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 02/06/2022 werd een weigering afgeleverd voor het wijzigen van de commerciële functie naar een flexibele kantoorfunctie in combinatie met een eengezinswoning, het aanleggen van een groenzone en het aanleggen van parkeerplaatsen (OMV_2021080129).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/02/1982 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van particuliere woningen. (1981/610).
- Op 19/04/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van twee woningen tot één woning (wijziging 81.1610 geweigerd 08/02/1982). (1982/228).
- Op 06/04/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een loods tot stapelruimte voor kleine mechanische onderdelen. (1992/714).
- Op 05/07/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een pand met garage en kantoorruimte (voorstel tot regularisatie). (2001/32).
- Op 28/02/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de herbestemming van de autobergplaats tot een ambachtelijk atelier voor het produceren van roomijs. (2007/1024).

- Op 10/07/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 3 schouwen, 5 dubbele koelventilatoren, 1 enkele koelventilator en 1 driedubbele koelventilator op het dak van het bijgebouw (regularisatie). (2008/494).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen tijdig advies van Onroerend Erfgoed. De adviesvraag is verstuurd op 17 juni 2024. Op 11 september 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 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk **woongebied en zone voor tuinen 2**. Verder zijn de panden aangeduid als onderdeel van **waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles**. De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften en wijkt af op volgend punt:

- Artikel 1.2: Waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles

“Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden als ook kwaliteitsvolle ensembles, die als totaliteit een stedenbouwkundige/architecturale meerwaarde inhouden voor de wijk.

Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen.

Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren.

Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- *de relatie tussen oude en nieuwe architectuur*
- *de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)*
- *de wijze waarop de ingreep wordt uitgevoerd (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend.)*

- *de functie en historiek van het gebouw.*”

Toetsing: In het RUP wordt opgenomen dat nieuwe ingrepen aan te behouden gevelvlakken de beeldwaarde en het ensemble van het gebouw in stand moeten houden. De woningen betreffen een baksteenarchitectuur met horizontale banden en detaillering in natuursteen en beton en heeft een typische geprononceerde kroonlijst. Ook de volumewerking van de panden met wisselende bouwhoogte en uitspringende erkers is kenmerkend voor dit type architectuur en voor deze wijk. Behoud van deze gevelvlakken is bijgevolg gewenst.

In het voorstel wordt de originele baksteenarchitectuur verborgen achter een laag spuitkurk. Dit resulteert in een volledige vervlakking van de gevels, waarbij de kenmerkende baksteenarchitectuur verdwijnt achter een lichtgrijze laag. Noch vanuit de architectuur van het pand, noch vanuit de kenmerkende architectuur van de wijk is dergelijke gevelafwerking aanvaardbaar. Bijgevolg is voorliggende in afwijking op het voorschrift en wordt voorliggende aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

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 dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten

- ARTIKEL 2.7: UITSPRONGEN BOVEN DE OPENBARE WEG

“Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

[...]

***Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak te laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen.*”**

Afwijking: De nieuwe gevelafwerking wordt tot 7mm voorzien voorbij de rooilijn. Deze gevelafwerking wordt voorzien over het volledige gevelvlak maar staat niet in het teken van de voorgevelisolatie.

Toetsing: Indien de nieuwe gevelafwerking voorbij de rooilijn komt, dient de voorgevel zo diep afgekapt te worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. Echter, in voorliggende aanvraag is het absoluut niet wenselijk dat de gevelafwerking, de kenmerkende baksteenarchitectuur, wordt afgekapt en verdwijnt. Het aangevraagde wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering tot klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel grotendeels 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

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. 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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 juli 2024 tot en met 24 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

De woningen zijn gelegen in de Rijsenbergwijk, een wijk die gekenmerkt wordt door voornamelijk baksteenarchitectuur uit het interbellum. Ook de betreffende woningen hebben die typische architectuur en dragen bij aan de beeldkwaliteit en erfgoedwaarde van de Rijsenbergwijk. Dit wordt bevestigd door de opname in het RUP als onderdeel van '*waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles*' (zie eerder bij 4.1).

Vanuit erfgoedopspunt kan niet akkoord gaan met het aanbrengen van spuitkurk op deze panden. Dat zou resulteren in een volledige vervlakking van de gevels, waarbij de kenmerkende baksteenarchitectuur verdwijnt achter een lichtgrijze laag. Noch vanuit de architectuur van het pand, noch vanuit de kenmerkende architectuur van de wijk is dergelijke gevelafwerking aanvaardbaar.

De aanvraag is in strijd met de RUP-voorschriften (zie 4.1.) en de voorschriften van het ABR (zie 4.3.) en doet afbreuk aan de erfgoedwaarde van zowel de panden zelf als van de ruimere omgeving waartoe het behoort. Het aangevraagde wordt dan ook **negatief** geadviseerd.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 plaatsen van spuitkurk en het kaleien van de voorgevel aan RYSENBERG nv (O.N.:0413418354) gelegen te Rijsenbergstraat 8, 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:
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_09121 - OMV_2024052743 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van spuitkurk en het kaleien van de voorgevel - met openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Weigering