



2024_CBS_09661 OMV_2024111060 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bekleden van de voorgevel, het aanpassen van gevelopeningen - zonder openbaar onderzoek - August Van Lokerenstraat, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 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

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 Sven van Loon met als contactadres Fuchsiastraat 100 bus A, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024111060) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het isoleren en bekleden van de voorgevel, het aanpassen van gevelopeningen
- Adres: August Van Lokerenstraat 25, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 178F6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te renoveren woning is gelegen in de August Van Lokerenstraat in Ledeberg. 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 bestaande uit 3 bouwlagen gevat onder een hellend dak. De bestaande gevel is afgewerkt in sierpleister in een beige kleur.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Gevelisolatie

In deze aanvraag wordt de gevel vanaf de eerste verdieping geïsoleerd met 12 cm isolatie, zijnde vanaf een hoogte van 3,15 m. Daarna wordt deze gevel (vanaf de eerste verdieping) afgewerkt in crepi in een donkergrijze kleur (1cm). De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt hierbij bijgevolg 13 cm. De gevel op het gelijkvloers wordt niet geïsoleerd maar wordt wel voorzien van een nieuwe afwerking. De afwerking ter hoogte van de gelijkvloerse gevelplint wordt voorzien in aluminium verticaal latwerk in een zwarte kleur. De uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt 8 cm. Om de isolatie aan te brengen worden 2 horizontale gevelelementen en de raamomlijstingen in stucwerk afgekapt. Het buitenschrijnwerk wordt eveneens vervangen in aluminium in een donkergrijze kleur. Er wordt op de eerste verdieping een aluminium vin rond het raamkader geplaatst, deze komt 25 cm voorbij de rooilijn, dit op 4,1 m hoogte boven het trottoirpeil. Het voetpad is 2,5 m breed in de bestaande toestand.

Wijziging gevelopeningen

Binnen voorliggende aanvraag worden de bestaande gevelopeningen gewijzigd. De gevelopeningen op het gelijkvloers blijven ongewijzigd. De raamopening op de eerste verdieping links wordt met 59 cm verlaagd en vergroot in grootte en heeft nieuwe breedte 1,48 m en is 2,40 m hoog. De rechter raamopening op de eerste verdieping wordt verkleind en heeft een nieuwe hoogte van 1,71 m. De breedte bedraagt 1,06m. De gevelopening op de 2^{de} verdieping links wordt 40 cm naar links verplaatst en heeft een nieuwe breedte en hoogte van 1,2 m,. De breedte bedraagt 1,20 m. De gevelopening rechts op de 2^e verdieping wordt 53 cm naar links in de gevel verplaatst. De afmetingen bedragen 1,71 m (h) x 1,06m (b). Er wordt een nieuwe gevelopening rechts in de gevel op de tweede verdieping voorzien van 1,06 m breedte en 1,06 m hoogte. Een aantal van deze ingrepen betreffen constructieve ingrepen.

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. Bovendien worden de achterliggende ruimtes niet in beeld gebracht.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 15/10/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1987/889).
- Op 19/03/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1990/30098).

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.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

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.

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 - Afdeling 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).
- 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. 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. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Isoleren van de voorgevel + nieuwe gevelafwerking

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 13 cm (isolatie inclusief afwerking). Het voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed.

Het overschrijden van rooilijn kan enkel indien dit gebeurt in het kader van het aanbrengen van gevelisolatie. De gevelafwerking ter hoogte van de gelijkvloerse plint komt 8 cm voorbij de rooilijn zonder dat er isolatie wordt aangebracht. Dit is niet aanvaardbaar.

Het is op te merken dat de ramen en deuren getekend worden op de plannen voorbij de rooilijn. Constructieve elementen (ramen, deuren en dorpels) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.

Wijzigingen gevelopeningen

De aanvraag voorziet in het wijzigen van de gevelopeningen van het pand. Hierbij gebeuren constructieve ingrepen. 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. De gevelafwerking van de gelijkvloerse plint mag de rooilijn enkel overschrijden indien dit gebeurd in het kader van het voldoende isoleren van de gevel. Als er geen isolatie wordt voorzien, moet de afwerking volledig op eigen terrein worden voorzien, zonder overschrijden van de rooilijn.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies. De voorziene voorgevelafwerking op het gelijkvloers is niet aanvaardbaar omwille van de overschrijding van de rooilijn die niet kadert binnen het isoleren van dit gedeelte van de gevel. Het gevraagde is bijgevolg niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg en komt niet voor vergunning in aanmerking. De aanvraag heeft bijkomend 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 bekleden van de voorgevel, het aanpassen van gevelopeningen aan de heer Sven van Loon gelegen te August Van Lokerenstraat 25, 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 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 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_09661 - OMV_2024111060 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bekleden van de voorgevel, het aanpassen van gevelopeningen - zonder openbaar onderzoek - August Van Lokerenstraat, 9050 Gent - Weigering