



2024_CBS_11905 OMV_2024111590 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en isoleren van de voorgevel - Hoppestraat, 9000 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 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, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft ongunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Joris Fabri met als contactadres Hoppestraat 14, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024111590) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 augustus 2024.

De aanvraag werd op 17 oktober 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager/persoon. Op 2 december 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en isoleren van de voorgevel
- Adres: Hoppestraat 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 169D9

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 2 december 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 17 oktober 2024 in eerste aanleg.

In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

De woning is renovatieplichtig en moet een EPC waarde van D behalen binnen de 5 jaar. De renovatiecoach van de Stad Gent heeft geïnformeerd dat het wenselijk is de woning langs buiten te isoleren.

Het betreft een oude woning. Ook andere woningen in de buurt hebben een renovatie ondergaan en de uniformiteit is verloren gegaan. Als voorbeeld wordt Gambrinusstraat 7 genomen.

Binnenisolatie is niet gewenst door de reeds beperkte woonoppervlakte.

Uit deze opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 oktober 2024 in eerste aanleg

te bevestigen en te hernemen. Ter verduidelijking op de aangebrachte argumenten voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg:

De tuinwijk is sinds 2015 opgenomen in de vastgestelde inventaris. Waarbij er in de inventaris een uitgebreide beschrijving van de erfgoedwaarde staat.

Dit bouwkundig geheel heeft in de eerste plaats een architecturale en stedenbouwkundige waarde als voorbeeld van de toepassing van de tuinwijkgedachte in de sociale woningbouw tijdens de eerste helft van de jaren twintig. Bepalende erfgoedelementen zijn de circulatiepatronen (autowegen en voetgangerspaden), de inplanting en de architectuur: volume, silhouet (puntgevels) en materialiteit-coloriet (naakte baksteen onderaan en (verdwenen) witte beschildering bovenaan).

Een groot deel van de gewijzigde verbouwingen en gewijzigde gevels dateert van voor de opname op de inventaris. De beschrijving in de inventaris is zeer duidelijk wat betreft de kern van de erfgoedwaarde van deze tuinwijk. De materialiteit en coloriet van de gevels is hierin benadrukt.

Sinds de Stad bevoegd is voor de advisering van inventarisitems, proberen we de kern van deze erfgoedwaardering te bestendigen en te herstellen zodat de tuinwijk opnieuw meer als een geheel zal aanvoelen. Het advies dat voor dit pand, is een advies dat we bij gelijkaardige panden (met geschilderde gevels) in de wijk ook gegeven hebben. Hierbij wordt er steeds maatwerk verleend naar de concrete situatie.

Zo is was de geveltoestand voor het pand Grambinusstraat 7 zeer verschillend dan het pand Hoppestraat 14. Het oorspronkelijke baksteenmetselwerk was immers volledig bezet met een cementering waarop een schildering in baksteenimitatie was aangebracht. Specifieke detailleringen zoals de strek laag rondom het ossenoog en boven de rondbogige voordeur waren hierbij verloren gegaan. Deze cementering was niet oorspronkelijk. Het was echter technisch niet mogelijk om deze cementering te verwijderen zonder het onderliggende oorspronkelijke baksteenparament te beschadigen. Daarom is hier toegestaan om een nieuwe gevel te construeren, met isolatie, geïnspireerd op het oorspronkelijke kleuren – en materialenpallet. Het pand Hoppestraat 14 is een uitgewerkte hoek met diephuis (= nok loodrecht op straat) met puntgevel onder zadeldak. Deze woning is nog authentiek qua volumetrie, indeling, materialiteit en detaillering van de gevel. Het baksteenparament werd in het verleden wel geschilderd op de gelijkvloerse verdieping en eerste verdieping, waardoor het oorspronkelijk coloriet (naakte baksteen onderaan en witte beschildering bovenaan) hier verloren gegaan is.

De aanvraag omvat het isoleren en bekleden van de voor- zij- en achtergevel met 14 cm buitenisolatie en een afwerking in lichte crepi. Er wordt een plint voorzien in granietkorrel. De specifieke karakteristieken van het eigen pand en van de eenheidsarchitectuur van de tuinwijk, waaronder de baksteenarchitectuur en de subtiele detaillering van de voor- en zijgevel zullen hierdoor te sterk worden aangetast. Specifieke karakteristieken van deze baksteenarchitectuur zoals een verspringing tussen gelijkvloers en eerste verdieping, streklagen baksteenmetselwerk omheen het ossenoog in de puntgevel en rondboogvorm baksteen deur gaan hierdoor verloren. Bijgevolg zal dergelijke ingreep afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het eigen pand en aan de ensemble- en architecturale waarde van de panden in de tuinwijk. We adviseren het isoleren van de zichtbare voor- en zijgevel dan ook ongunstig.

Oorspronkelijk hadden deze woningen gevels bestaande uit naakte baksteen beneden en geschilderd witte baksteen boven. Dit is dan ook het streefbeeld voor de voor- en zichtbare zijgevels van de panden in deze tuinwijk. Zo kan op lange termijn de erfgoedwaarde en eenheid van deze tuinwijk hersteld worden.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarom mogen de aangevraagde werken afwijken van de huidige eisen voor EPB (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

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. Indien het na-isoleren van de voor- en zijgevel alsnog wenselijk is, zou er eventueel kunnen gewerkt worden met binnengevelisolatie.

Conform het Vrijstellingsbesluit artikel 2.1.2/1° is het aanbrengen isolatie aan de buitenzijde van gevels en daken nog steeds vergunningsplichtig:

- a) in gebieden die erkend zijn als werelderfgoed of die in de bufferzone van het werelderfgoed liggen conform artikel 11 van de overeenkomst inzake de bescherming van het cultureel en natuurlijk erfgoed van de wereld, opgemaakt in Parijs op 16 november 1972;
- b) voor gebouwen die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014;

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, aangevuld met bijkomende motivering.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het renoveren en isoleren van de voorgevel van Joris Fabri, gelegen te Hoppestraat 14, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_11905 - OMV_2024111590 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning
voor het renoveren en isoleren van de voorgevel - Hoppestraat, 9000 Gent - Ongunstig advies