



Stedenbouwkundige richtlijnen voor voorgevelisolatie

Handleiding voor aanvrager en omgevingsambtenaar

4 juli 2024

Entiteit

Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning

bouwen@stad.gent

1. Inleiding

1.1. Statuut van deze richtlijnen

Het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent keurde deze richtlijnen voor voorgevelisolatie goed op 10 juli 2024 als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO). Dat betekent dat omgevingsambtenaren hier rekening mee houden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Je vindt een overzicht van alle BGO's van de Stad Gent via deze [link](#).

Deze richtlijnen vervangen de eerder door het college goedgekeurde richtlijnen op 1/9/2016 (2016_CBS_10301).

1.2. Wanneer passen we deze richtlijnen toe?

Deze richtlijnen zijn enkel van toepassing bij gebouwen waarvan de voorgevel op de rooilijn staat met een mogelijke inname van een gemeenteweg tot gevolg. Op basis hiervan kan de omgevingsambtenaar (OA) een aanvraag voor omgevingsvergunning (OMV) beoordelen.

Als de handelingen vrijgesteld zijn van vergunning, is onderstaand toetskader niet van toepassing*.

*(*Het isoleren van gevels en daken tot maximum 26 cm is vrijgesteld van de OMV-plicht, voor zover de rooilijn niet wordt overschreden. Deze vrijstelling geldt niet in gebieden die erkend zijn als werelderfgoed of die in de bufferzone van werelderfgoed liggen en ook niet voor gebouwen die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.)*

2. Richtlijnen

2.1. Doelstelling

Isoleren is één van de cruciale ingrepen om onze klimaatdoelstellingen te halen. Gent telt veel niet- of onvoldoende geïsoleerde panden die tot tegen de rooilijn komen. Herbouwen is niet altijd aan de orde op korte termijn.

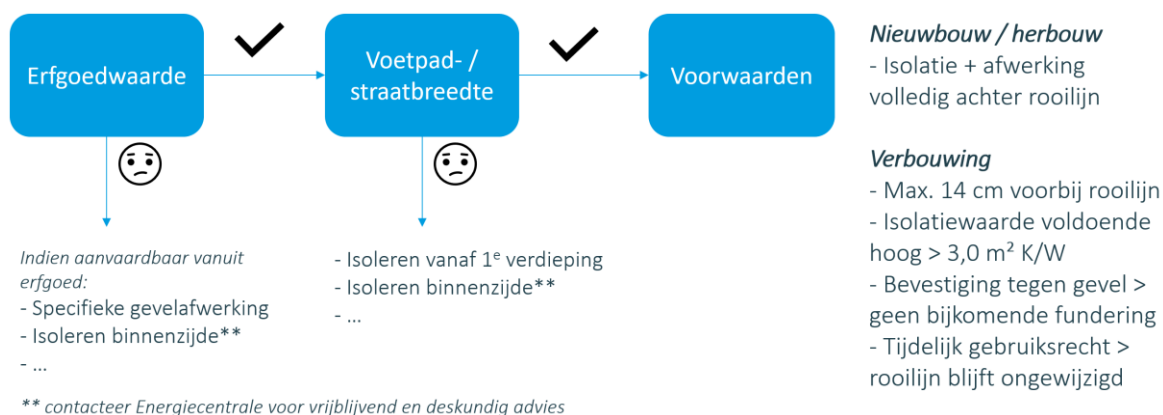
De Vlaamse regelgeving laat toe om een klein deel van het voetpad of de straat in te nemen om je voorgevel te isoleren. Tegelijk moet Stad Gent als beheerder van dit openbaar domein ook bewaken dat er genoeg ruimte overblijft voor voetgangers, buggy's, rolstoelen, nutsleidingen, enz.

Daarom deze richtlijnen die de mogelijkheid tot isoleren op zoveel mogelijk plaatsen toelaat, maar de nodige voorzorgsmaatregelen inbouwt voor het behoud van bestaand erfgoed en voor een goed beheer van het openbaar domein.

2.2. Kort samengevat

Deze doelstelling resulteert in duidelijke en eenvoudig hanteerbare richtlijnen, zowel voor aanvrager als administratie. Ze bouwen verder op de eerder toegepaste richtlijnen. We actualiseerden en verduidelijkten ze waar nodig.

De richtlijnen vatten we samen in onderstaand schema:



2.3. Wanneer is gevelisolatie voorbij de rooilijn mogelijk?

De Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening (VCRO) biedt expliciet de mogelijkheid om een vergunning af te leveren bij het overschrijden van de rooilijn (art. 4.3.8 §1, 4°) voor het aanbrengen van gevelisolatie.

Het overschrijden van de rooilijn is weliswaar beperkt tot **maximum 14 cm**.

Om in Gent de klimaatdoelstellingen te behalen en het isoleren van bestaande gevels maximaal toe te laten zonder structurele verbouwingswerken, passen we deze mogelijkheid toe, **tenzij er 'vormelijke belemmeringen' of 'functionele belemmeringen' zijn**.

A/ Vormelijke belemmeringen

De werken vinden plaats in een **omgeving met erfgoedwaarde of aan een pand met erfgoedwaarde**, waardoor de **oorspronkelijke gevel niet zonder meer mag aangepast worden**. Deze erfgoedwaarde kan op verschillende manieren erkend zijn, bv. als beschermd erfgoed, opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, ligging in een gebied met culturele, historische, en/of esthetische waarde volgens het gewestplan, voorschrift in BPA of RUP.

De erfgoedwaarde kan een aanleiding zijn om het isoleren aan de buitenzijde met nieuwe of eenzelfde gevelafwerking niet te aanvaarden.

Bij isolatie dienen dan andere oordeelkundig aangebrachte alternatieven te worden bekeken, die vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar en energetisch verantwoord zijn (**). Wanneer deze de erfgoedwaarden niet schaden, vallen daaronder ook specifieke voorwaarden voor de wijze van en/of de materiaalkeuze van de nieuwe gevelafwerking.

De omgevingsambtenaar weegt dit af in samenspraak met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van de Stad Gent en, indien van toepassing, het Agentschap Onroerend Erfgoed.

*(** Onoordeelkundig aangebrachte alternatieven vergroten soms het risico op condens. Neem contact op met de [Energiecentrale](#) voor vrijblijvend en deskundig advies).*

B/ Functionele belemmeringen

Er is of rest onvoldoende obstakelvrije voetpad- of straatbreedte, waardoor er **geen of slechts beperkt openbaar domein kan worden ingenomen**.

Minimale straat- en voetpadbreedtes:

- **De voetpadbreedte** na isolatie en afwerking moet **min. 120 cm** zijn. Het gaat om het 'begaanbaar bovenvlak', dus inclusief 'platte' boordsteen.
- Bij een **bestaand voetpad smaller dan 80 cm** is gevelisolatie ook aanvaardbaar op voorwaarde dat er op korte termijn een woonerf of voetgangersgebied op die plek komt. Dit kan je opvragen bij de [Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen](#) en het [Mobiliteitsbedrijf](#).
- Als er geen voetpad aanwezig is, bv. bij een woonerf, dan moet de totale **straatbreedte min. 4 m** zijn. Die 4 m is over te houden na isolatie van beide straatzijden, dus in oorspronkelijke toestand is die min. 4,28 m.

Als na isolatie en afwerking niet meer is voldaan aan deze minimale straat- en voetpadbreedtes, is het overschrijden van de rooilijn niet aanvaardbaar.

Bij isolatie dienen dan andere oordeelkundig aangebrachte alternatieven te worden bekeken, die vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar en energetisch verantwoord zijn (**).

Bij het isoleren vanaf de verdieping is er een uitsprong toegelaten vanaf een minimale **hoogte van 2,20 m**.

Er kan ook afgewogen worden op maat. Dit is geval per geval te beoordelen, bv. volgens de geplande heraanleg of herinrichting van het openbaar domein, een doodlopende straat, een plaatselijke aanvaardbare versmalling.

De afweging gebeurt door de omgevingsambtenaar. Indien nodig stemt de omgevingsambtenaar intern af met de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen en het Mobiliteitsbedrijf.

(** Onoordeelkundig aangebrachte alternatieven vergroten soms het risico op condens. Neem contact op met de Energiecentrale voor vrijblijvend en deskundig advies).

2.4. Voorwaarden gevelisolatie

A/ Nieuwbouw of herbouw

Bij volledige herbouw van de voorgevel of nieuwbouw **volgt de nieuwe gevelafwerking de rooilijn**. Inname van het openbaar domein is in dit geval dus niet toegelaten.

B/ Verbouwing

De meest voor de hand liggende aanpak is het aanbrengen van isolatie tegen de bestaande buitenmuur die op de rooilijn staat.

Het is ook mogelijk om een deel van de bestaande voorgevel weg te nemen door bv. het buitenspouwblad te verwijderen. Van zodra ook de dragende binnenmuur wordt weggenomen is er sprake van 'herbouw' (zie 'A').

Bij behoud van minstens de dragende binnenmuur is een inname van het openbaar domein mogelijk **tot maximum 14 cm voorbij de rooilijn**.

Deze inname gebeurt enkel in functie van gevelisolatie en de bijbehorende nieuwe gevelafwerking.

Een inname van het openbaar domein is mogelijk als er meteen **zo goed mogelijk wordt geïsoleerd**. Dit betekent concreet dat de isolatie een Rd-waarde heeft die groter of gelijk is aan **3,0 m²K/W**.

Het is aan de aanvrager om de beoogde Rd-waarde aan te tonen of desnoods te motiveren waarom dit niet haalbaar is. Deze waarde bepaal je op basis van het type in combinatie met de dikte van het isolatiemateriaal.

Meer info: <https://bouw-energie.be/nl-be/bereken/r-waarde-isolatie>.

De gevelisolatie en de nieuwe gevelafwerking moeten aan de bestaande gevel bevestigd zijn. Een **bijkomende fundering voor de rooilijn is niet toegestaan**. Funderingen beperken de ondergrondse ruimte onder het voetpad. Vandaag is de ondergrondse ruimte echter al heel schaars. We willen deze ter beschikking houden voor nutsleidingen. Bovendien is een fundering voor de rooilijn in strijd met artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement.

Daarnaast is het belangrijk dat de **oorspronkelijke rooilijn traceerbaar** blijft. Een fundering voor bv. een volwaardige gevel in metselwerk kan daarom niet. Ook zonder fundering is dergelijk gevelmetselwerk niet toegestaan. Het maakt het later traceren van de oorspronkelijke rooilijn zo goed als onmogelijk. Bij deze keuze raden we aan om de gevel af te werken met steenstrips.

Bestaande uitkragingen vanaf de eerste verdieping, bv. erkers, mogen ook voorzien worden van na-isolatie voor zover:

- er 60 cm afstand is van de rand van de rijweg. Dit betekent de afstand tussen de uitkraging en de verticale zijde van de boordsteen.
- er een minimale vrije doorgangshoogte van 2,20 m is.

We doen dus bewust **geen uitspraak over hoe het pakket precies wordt opgebouwd** en welke delen al dan niet op openbaar domein kunnen komen.

Als de ingrepen deels achter en deels voor de rooilijn gepland zijn, dan is het wel essentieel dat de bestaande rooilijn heel duidelijk in de vergunningsaanvraag staat aangeduid. Dit in functie van een latere traceerbaarheid van de rooilijn bij herbouw.

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een **'tijdelijk gebruiksrecht'**. De oorspronkelijk rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

C/ Geveltuinen

Deze richtlijnen over voorgevelisolatie staan naast het **reglement over geveltuinen**. Na het aanbrengen van gevelisolatie kan de bestaande geveltuin enkel mee opschuiven zo lang de minimale doorgangsbreedtes uit het geveltuinenreglement gehaald worden. De geveltuin kan smaller worden door de isolatie en nieuwe gevelafwerking.

De omgevingsambtenaar maakt de finale afweging van bovenstaande voorwaarden. Indien nodig stemt de omgevingsambtenaar intern af met de Dienst Milieu en Klimaat en de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

2.5. Technische aandachtspunten bij de uitvoering

Deze opmerkingen/aandachtspunten komen standaard in de vergunning, ofwel integraal, ofwel via een verwijzing naar de website.

- **Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir**
 - De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
 - Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.

- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Een gevel in volwaardig gevelmetselwerk voor de rooilijn is om die reden niet mogelijk. Ook al is het technisch haalbaar zonder fundering, maakt dit de toekomstige afleesbaarheid van de rooilijn onmogelijk. In dat geval kan je gebruik maken van bv. steenstrips.
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil.
De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').
- **Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn**
 - Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 meter maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
 - De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
 - Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.
- **Uitvoering van de werken**
 - Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.
 - Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.
 - We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als je dit niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.
 - Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.
 - Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.
 - Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en

uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

- Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op kosten van de aanvrager te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.
- De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.
- Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vergeet dan ook niet je vergunning Inname Publieke Ruimte aan te vragen. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze [link](#).

2.6. Aandachtspunten bij de samenstelling van de aanvraag voor omgevingsvergunning

De formele aanvraag voor een omgevingsvergunning gebeurt via het [Omgevingsloket](#). We vragen je specifieke aandacht om zeker deze elementen op te nemen in je aanvraag:

- Vermeld in het voorwerp van de aanvraag uitdrukkelijk 'voorgevelisolatie'.
- Duid duidelijk de rooilijn aan, zeker in de doorsnede. Voeg grondplan toe indien nodig (bv. bij grillige rooilijn).
- Duid duidelijk aan welke delen van de isolatie en afwerking voor en achter de rooilijn komen.
- Vermeld het type isolatiemateriaal, de exacte dikte en de isolatiewaarde (Rd-waarde eenvoudig te berekenen op deze link: <https://bouw-energie.be/nl-be/bereken/r-waarde-isolatie>).
- Motiveer eventueel waarom het niet mogelijk is om een voldoende dik isolatiepakket te realiseren.

Heb je hulp nodig bij het samenstellen van je dossier? Je kan je baseren op het [voorbeelddossier gevelrenovatie op onze website](#) of contacteer de [balie bouwen](#).