



---

**2024\_CBS\_08536 OMV\_2024015532 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het ecologisch verbouwen van een herenhuis en het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 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 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?**

De heer Guy-Laurent Pyncket met als contactadres Hondelee 68, 9052 Gent en Mevrouw Ilona Keppens met als contactadres Hondelee 68, 9052 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024015532) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het ecologisch verbouwen van een herenhuis en het aanleggen van een zwembad
- Adres: Rijsenbergstraat 65, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 211H5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde 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**

#### *OMGEVING*

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Rijsenbergstraat in de Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen met een hellend dak.

#### *ERFGOEDWAARDE*

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 136260) en wordt hierin als volgt omschreven: *“Villa van twee bouwlagen en drie traveeën op een arduinen plint, in 1927 in het kadaster geregistreerd als eigendom van Edmond Louis-Joostens. De voortuin wordt aan de straatzijde afgesloten door ijzeren hekwerk, geplaatst op een arduinen plint en gevat tussen arduinen pijlers”.*

De opname op de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het ecologisch verbouwen van een herenhuis en het aanleggen van een zwembad.

Het perceel in kwestie is ca. 1.063 m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 69m70 bij een breedte van 17m21. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met zowel een hellend dak als plat dak. Het gebouw is dieper op het perceel gelegen en beschikt over een voortuinstrook. Het gebouw bestaat uit verschillende volumes die samen het hoofdgebouw vormen. Het betreft een halfopen bebouwing die aangebouwd is met de rechter buur.

Het rechter deel van het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. Deze heeft een totale diepte van 10m05 met een 3m50 breed en heeft een totale hoogte van +7 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit volume wordt in huidige aanvraag bijkomend geïsoleerd en afgewerkt met houten gevelplanchetten. Dit zorgt voor een ophoging naar een totale hoogte van +7m25 en dus een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 25 cm over een lengte van 1 m. Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 7m95. De achtergevel wordt voorzien van een groot raam.

Het centrale deel van het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend. Deze heeft een totale bouwdiepte van 9m30 met een breedte van 4m50. Dit centrale deel heeft een kroonlijsthoogte van +7m45 en nokhoogte van +10m95 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze blijft in huidige aanvraag behouden. De dakbedekking wordt vervangen en bijkomend geïsoleerd.

Het linker deel van het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. Deze heeft een totale diepte van 7m30 met een breedte van 3m20 en een totale hoogte van +9m25 (gemeten

vanaf het trottoirpeil). De kroonlijsthoogte van dit deel van het gebouw wordt verlaagd tot +7m30 (gemeten vanaf het trottoirpeil) en het platte dak wordt vervangen door een hellend dak volume dat naar bouwhoogte aansluit op de nokhoogte van het centrale volume.

De bestaande aanbouwwolumes bestaan ook uit verschillende delen. Het rechter deel van het aanbouwwolume is voorzien tot op een diepte van 15m30 met een breedte van 6m15 en een totale hoogte van +3m75 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw wordt er een patio voorzien met een breedte van ca. 3m10 en diepte van ca. 1m90. Op de eerste verdieping is het platte dak van dit aanbouwwolume voorzien van een veranda. Deze veranda wordt in de aanvraag integraal verwijderd en het platte dak wordt ingericht als dakterras. Deze is voorzien tot op een bouwdiepte van ca. 15m30 met een breedte van ca. 5m98. De laatste 1m68 van het platte dak wordt ingericht als groendak. In functie van dit dakterras wordt de rechter scheidingsmuur bijkomend opgehoogd met 48 cm over een lengte van 1m65. Dit brengt de scheidingsmuur op een totale hoogte van +5m73 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Het centrale aanbouwwolume bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. Deze heeft een totale diepte van 13m20 met een breedte van 4m40. Dit centrale deel heeft een kroonlijsthoogte van +6m09 en nokhoogte van +9m60 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze blijft in huidige aanvraag behouden. De dakbedekking wordt vervangen en bijkomend geïsoleerd en de nokhoogte wordt bijkomend opgehoogd tot +9m97.

Het linker aanbouwwolume bestaat uit 1 bouwlaag met een plat dak. Deze is voorzien tot op een diepte van 13m20 met een breedte van 2m30 en een totale hoogte van +3m65 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze blijft behouden.

inks van het gebouw wordt een nieuw één-laags volume voorzien die de open zone tussen het gebouw uit de aanvraag en de linker aanpalende buur bebouwd. Deze heeft een totale breedte van 4m56 en een diepte van 7m82 met een totale hoogte van +3m65 (gemeten vanaf het trottoirpeil). In deze aanbouw wordt een buitenberging en kermel ingericht.

In de hoofd- en aanbouwwolumes worden interne verbouwingswerken voorzien waarbij enkele woonruimtes wijzigen van functie.

Verder wordt met deze aanvraag achteraan in de tuinzone een zwembad aangelegd. Het zwembad wordt voorzien op 6 m achter de achtergevel van het gebouw, 2m15 van de rechter perceelsgrens en ca. 9m60 van de linker perceelsgrens. Het zwembad zelf is 3m90 breed en 10m40 lang met een totale oppervlakte van 41 m<sup>2</sup>. Rechts en voor het zwembad wordt er een verharding van ca. 29 m<sup>2</sup> voorzien.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 04/12/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1990/32).
- Op 09/03/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1994/761).
- Op 16/10/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning. (1997/2227).

- Op 19/10/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een veranda op de eerste verdieping. (2017/10103 Dig.).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

Er werd geen tijdig advies ontvangen van het **Agentschap Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 9 juli 2024. Op 27 augustus 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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, zone voor tuinen 2 en zone voor voortuin 2.

Het pand is bovendien aangeduid als onderdeel van '*waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles*' volgens het RUP Rijsenberg. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook 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.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften.

Niet alleen de nieuwe uitbreidingen en het nieuwe schilddak verdrücken de oorspronkelijke villa. Dit effect wordt nog versterkt door de keuze voor isolatie en gevelplanchetten tegen de niet-oorspronkelijke volumes links en rechts van de villa. De oorspronkelijke villa wordt daardoor als het ware ingesloten tussen houten bijgebouwen, wat storend is bij dit type villa-architectuur en ook atypisch is in het straatbeeld. Er dient gekozen te worden voor een hedendaagse vormgeving voor nieuwe uitbreidingen. Deze mogen echter geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het oorspronkelijke gebouw. Dit is hier duidelijk wel het geval. Het ontwerp is dan ook in strijd met de RUP-voorschriften: *'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.'*

Er kan niet afgeweken worden op de voorschriften van dit RUP, waardoor de aanvraag **ongunstig** wordt 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 **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.

#### **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).
- langs de achterkant van het perceel gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- langs de achterkant van het perceel 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).
- langs de achterkant van het perceel gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd (eengezinswoning).

## **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.

### **HEMELWATERPUT**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 123 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10.000 l. De aanvraag voldoet hieraan. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

### **INFILTRATIEVOORZIENING**

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het dakoppervlakte dat in rekening moet gebracht worden bedraagt 123 m<sup>2</sup>. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m<sup>2</sup> verminderd worden. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Dit bedraagt voor huidige aanvraag 51 m<sup>2</sup>, waarvan slechts 25,5 m<sup>2</sup> in rekening gebracht dient te worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt bijgevolg 67,5 m<sup>2</sup>. Hiervoor dient er een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 5,4 m<sup>2</sup> en een buffervolume van 2.227,5 l voorzien te worden. De aanvraag voldoet hieraan.

### **GROENDAK**

In huidige aanvraag wordt er 51 m<sup>2</sup> groendak voorzien met een bufferend vermogen van 50l/m<sup>2</sup>.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden

best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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 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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

### **De bezwaren worden als volgt samengevat:**

- De bezwaarschrijver stelt dat er een bestaande opening in de scheidingsmuur aanwezig is en dat deze onvoldoende duidelijk is aangeduid op de aangeleverde plannen wat de bestaande toestand van de scheidingsmuur effectief is. Volgens de huidige plannen zal er een ophoging van deze scheidingsmuur nodig zijn om het geplande dakterras in te plannen. Echter is dit vanop de aangeleverde plannen niet duidelijk hoeveel deze opgehoogd moet worden. De verdere ophoging hiervan zal een rechtstreekse impact hebben op de tuin van de bezwaarschrijver.
- De bezwaarschrijver stelt dat er op de plannen sprake is van een ophoging van de scheidingsmuur met 25 cm en in de beschrijvende nota sprake is van 50 cm, waardoor dit onduidelijk is over hoeveel ophoging het uiteindelijk gaat.

**Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:**

- Op de ingediende plannen is het duidelijk afleesbaar dat er ter hoogte van het nieuwe dakterras op de eerste verdieping een ophoging van de bestaande scheidingsmuur noodzakelijk is met 48cm. Door deze scheidingsmuur bijkomend te gaan ophogen bedraagt de hoogte van deze muur 1m93 en kan deze fungeren als zichtscherf en voldoet deze aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten.
- Bij een beoordeling worden de aangeleverde plannen steeds gebruikt als beoordelingsselement. Hierbij is er volgens de aangeleverde plannen een ophoging van 25 cm noodzakelijke ter hoogte van de rechter perceelsgrens in functie van bijkomende isolatie van het rechter deel van het hoofdgebouw.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

#### *MORFOLOGIE*

De aanvraag gaat uit van een grondige verbouwing en uitbreiding van een reeds zeer grote villa. Hierbij wordt de gelijkvloerse verdieping integraal bebouwd en wordt de bestaande doorgang naar de achterliggende tuin dicht gebouwd. Dit zorgt voor het verder dichtbouwen van de gevelrij en hypothekeert het doorzicht naar de achterliggende tuinzone, wat sterk te betreuren is. Echter blijft het volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw en is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Verder wordt er op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw een zeer groot dakterras voorzien. Ook al is deze bouwdiepte die nodig is om het dakterras te voorzien conform de voorschriften van het RUP kan er ruimtelijk niet akkoord worden gegaan met dergelijk dakterras op deze diepte van het perceel. De woning beschikt over een zeer grote gelijkvloerse buitenruimte, waarbij het voorzien van een groot dakterras op de eerste verdieping enkel zorgt voor een verzwaring van het perceel. Ruimtelijk kan er niet akkoord worden gegaan met het voorzien van een dakterras van dergelijke omvang op deze hoogte en diepte op het perceel en wordt deze **ongunstig** beoordeeld.

De aanvraag voorziet ook een zwembad in de tuinzone. Het zwembad (incl. bijkomende verharding) zorgt voor een inname van ca. 70 m<sup>2</sup> in de tuinzone. Gezien er nog steeds een zeer ruime tuinzone overblijft kan er principieel akkoord worden gegaan met het voorzien van een zwembad in de tuinzone.

#### *ERFGOEDWAARDE*

Opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuur-historische waarde van het pand. De aanduiding als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' in het RUP Rijsenberg wijst bovendien op de architecturale en stedenbouwkundige waarde van de woning.

Het pand is in de jaren '90 verbouwd en uitgebreid. De oorspronkelijk vrijstaande villa is intussen verbonden met de rechter aanpalende, waardoor de woning een halfopen karakter heeft gekregen. In 2017 werd achteraan nog een veranda toegevoegd. Ondanks al deze uitbreidingen is de oorspronkelijke woning uit 1927 nog zeer goed afleesbaar. De volumetrie, dakvorm, gevelindeling en afwerking en mogelijks ook delen van het oorspronkelijke buitenschrijnwerk zijn bewaard. Ook de planindeling en ruimtelijkheid zijn – op basis van de plannen bestaande toestand – bewaard gebleven. Het ingediende voorstel werd niet voorbesproken, noch kon het pand voorafgaand ter plaatse bezocht worden. Het dossier bevat

eveneens geen relevante foto's van het interieur. Het is bijgevolg niet mogelijk om de resterende erfgoedwaarde van het interieur correct in te schatten. Op basis van de plannen bestaande toestand zijn er wel nog een aantal schouwen aanwezig, mogelijks ook lijstwerk en waardevolle vloeren en binnendeuren.

Ondanks de verschillende wijzigingen en uitbreiding heeft de oorspronkelijke villa nog steeds haar erfgoedwaarde behouden. De voorgestelde verbouwing is vanuit erfgoedpunt **onaanvaardbaar**. Het oorspronkelijke volume werd in het verleden al aangepast en verbouwd, maar de uitbreidingen bleven steeds ondergeschikt aan het oorspronkelijke volume. Door de teruggetrokken inplanting en door de afwerking met platte daken voor de nieuwe uitbreidingen bleef de volumetrie van de villa voldoende afleesbaar. Ook de afwerking met een eenvoudige bepleistering laat de oorspronkelijke gevels letterlijk uitspringen, zowel door hun inplanting als door hun meer verfijnde afwerking.

In het ontwerp is het positief dat de oorspronkelijke achtergevel deels vrijgemaakt wordt door het inbrengen van een patio. Alle andere uitbreidingen zijn echter storend, historiserend (het nieuwe schilddak) en volumetrisch te dominant ten opzichte van de oorspronkelijke villa. De redenering in de beschrijvende nota, waarbij gesteld wordt dat de bestaande volumes van 3 bouwlagen hoog storender zijn dan de nieuwe uitbreiding met schilddak, wordt niet gevolgd. Het nieuwe schilddak bevindt zich veel dichterbij de voorbouwlijn en zal daardoor visueel veel dominantanter zijn. De oorspronkelijke typologie van deze villa, met geschrante daken en wisselende nokhoogtes, wordt niet hersteld of behouden. Wel integendeel, het nieuwe schilddak wekt de illusie historisch correct te zijn, maar is te dominant ten opzichte van het hoofddak.

Niet alleen de nieuwe uitbreidingen en het nieuwe schilddak verdrücken de oorspronkelijke villa. Dit effect wordt nog versterkt door de keuze voor isolatie en gevelplanchetten tegen de niet-oorspronkelijke volumes links en rechts van de villa. De oorspronkelijke villa wordt daardoor als het ware ingesloten tussen houten bijgebouwen, wat storend is bij dit type villa-architectuur en ook atypisch is in het straatbeeld. We wensen een hedendaagse vormgeving voor nieuwe uitbreidingen. Deze mogen echter geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het oorspronkelijke gebouw. Dit is hier duidelijk wel het geval. Het ontwerp is dan ook in strijd met de RUP-voorschriften: *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.*

Bovendien wordt de erfgoedwaarde niet enkel door het uitzicht van een pand bepaald maar kent deze meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Op basis van deze visie worden ook volgende ingrepen **ongunstig** geadviseerd:

- De toevoeging van het schilddak vereist een doorbreking van de bestaande kapconstructie in het hoofdgebouw. Er zullen zeker al aanpassingen aan de kap gebeurd zijn. Met het nieuwe schilddak zal er nog bijkomend aangepast moeten worden. De mogelijks oorspronkelijke en waardevolle kapconstructie wordt dan verder beschadigd. Dit is niet aanvaardbaar.

- Dragende wanden in het oorspronkelijke bouwvolume (de villa zoals opgetrokken in 1927) worden grotendeels behouden. Wel worden enkele schouwen verwijderd. Dergelijke schouwen dragen bij aan de erfgoedwaarde en zijn ook combineerbaar met de woonfunctie. Het slopen van de schouwen in de kamers op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt ongunstig geadviseerd. Deze moeten behouden blijven en geïntegreerd worden in het ontwerp.
- De uitbreidingsvolumes links en rechts van de oorspronkelijke woning worden geïsoleerd en afgewerkt met een houten gevelbekleding. Er is geen bezwaar tegen deze isolatie, op voorwaarde dat die op afstand wordt geplaatst ten opzichte van de oorspronkelijke gevels. Enkel zo kan de gevelafwerking maximaal bewaard worden. De houten afwerking is niet aanvaardbaar en wordt als storend en atypisch ervaren. Hierbij dient er gekozen te worden voor een afwerkingsmateriaal dat zich beter integreert met de oorspronkelijke architectuur.
- Het oorspronkelijke volume wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. Dat is niet evident in oudere woningen. Niet alleen omwille van het conflict met waardevolle vaste interieurelementen maar ook omwille van bouwfysische redenen (risico op houtrot bv).
- Het buitenschrijnwerk in de voorgevel is niet origineel. Op de foto's zijn een aantal rolluiken gesloten. Hierdoor kan er dus niet geoordeeld worden of het oorspronkelijke buitenschrijnwerk behouden werd. In elk geval is het zo dat er bij inventarispannen, en zeker ook binnen de aanduiding '*waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles*' volgens het RUP Rijsenberg steeds vervanging van het buitenschrijnwerk naar oorspronkelijk model wordt opgelegd (houten schrijnwerk naar originele indeling en profilering). Op basis van het oorspronkelijke bouwplan en historische foto's kan het originele schrijnwerk gereconstrueerd worden. Aanpassing naar dubbele beglazing is uiteraard wel mogelijk. 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). Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:
  - o vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
  - o vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Er mogen geen verluchttingsroosters geplaatst worden aan de straatzijde (noch in de gevel, noch in het schrijnwerk).

Tot slot: aan de linkerkzijde van de woning worden een fietsenberging en kennel geplaatst. Dit betekent een verdere verrommeling van de oorspronkelijke woning. Ook de typologie van een (vrijstaande) villa wordt hier verder aangetast. Hoewel deze toevoegingen vanuit erfgoeddoogpunt niet genegen is, is dit element ondergeschikt aan alle bovenstaande argumenten.

## **CONCLUSIE**

**Ongunstig** stedenbouwkundig advies, de aanvraag doet afbreuk aan de erfgoedwaarde van het inventarispan en is in strijd met de voorschriften van het RUP Rijsenberg. Het ontwerp is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en komt niet voor vergunning in aanmerking.

## 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 ecologisch verbouwen van een herenhuis en het aanleggen van een zwembad aan de heer Guy-Laurent Pyncket en mevrouw Ilona Keppens gelegen te Rijsenbergstraat 65, 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 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\_08536 - OMV\_2024015532 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het ecologisch  
verbouwen van een herenhuis en het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar  
onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Weigering