



2025_CBS_01829 OMV_2024160856 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het energetisch verbouwen van een interbellumvilla en de aanleg van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Guy-Laurent Pyncket - Ilona Keppens met als contactadres Hondelee 68, 9052 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024160856) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het energetisch verbouwen van een interbellumvilla en de aanleg 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 7 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

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

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 m², 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 en 3m50 breed en heeft een totale hoogte van +6m55 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit volume wordt in huidige aanvraag aangepast. Hierbij wordt de voorgevel op de eerste verdieping verwijderd, wordt er een nieuwe, met 71cm teruggetrokken voorgevel voorzien en wordt de hoogte over een lengte van 1m65 beperkt tot +6m15. De voorgevel van dit volume wordt afgewerkt met een metalen gevelbekleding. Verder wordt de bouwdiepte beperkt tot 7m00 en wordt het achterliggende volume bijkomend opgehoogd tot +6m82. Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met ca. 30cm over een lengte van 3m18.

Het centrale deel van het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. 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 +8m80 (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 bijkomend volume met deels een plat en deels hellend dak met een totale hoogte van +9m54.

De bestaande aanbouwvolumes bestaan ook uit verschillende delen.

Het rechter deel van het aanbouwvolume 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 aanbouwvolume 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. 13m65 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 scheidingmuur bijkomend opgehoogd met ca. 50cm over een lengte van 2m50. Dit brengt de scheidingmuur op een totale hoogte van +5m31 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Het centrale aanbouwvolume 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 aanbouwvolume 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.

Links van het gebouw wordt een nieuw één-laags volume voorzien dat de open zone tussen het gebouw uit de aanvraag en de linker aanpalende buur bebouwt. 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 kennel ingericht.

In de hoofd- en aanbouwvolumes 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 7m 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 m². Rechts en voor het zwembad wordt er een verharding van ca. 29 m² voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 05/09/2024 werd een weigering afgeleverd voor het ecologisch verbouwen van een herenhuis en het aanleggen van een zwembad. (OMV_2024015532)

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

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 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 **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 **mogelijk niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: voorwaarde:

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

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.

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 m². 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 opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het dakoppervlakte dat in rekening moet gebracht worden bedraagt 123 m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² 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 42,5m², waarvan slechts 21,25m² in rekening gebracht dient te worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt bijgevolg 71,75m². Hiervoor dient er een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 5,74m² en een buffervolume van 2.368 l voorzien te worden. De aanvraag voldoet hieraan.

Groendak

In huidige aanvraag wordt er 42,5m² groendak voorzien met een bufferend vermogen van 50l/m².

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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 vervaltermijn 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:

- Verhogen gemene muur:
In functie van het creëren van meer privacy wordt de gemene muur verhoogd met ca. 50cm. Deze ophoging zal een negatieve impact hebben op de daglichttoetreding en ook een waardevermindering teweeg brengen. De ophoging wordt als niet noodzakelijk beschouwd, doordat deze ter hoogte van een groendak wordt voorzien.
- Aanleg van een zwembad:
Er wordt gevreesd voor bijkomende lawaaihinder door het zwembad en de bijhorende technische installatie. Hierbij wordt er aangestuurd om de pomp te voorzien van een akoestische omkasting te voorzien op een plek waar de geluidshinder beperkt blijft.

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

- Verhogen gemene muur:
Dit deel van het bezwaar wordt deels gevolgd. Het bijkomend ophogen van de gemeenschappelijke muur is deels noodzakelijk voor het gebruik van het dakterras. Hierbij is een ophoging van de scheidingsmuur met ca. 50cm over een lengte van ca. 80cm noodzakelijk om het terras conform het Burgerlijk Wetboek 'lichten en zichten' te voorzien. Echter wordt in de aanvraag de muur over een lengte van 2m50 opgehoogd. Deze bijkomende ophoging biedt geen meerwaarde voor het dakterras, gezien deze ophoging louter wordt voorzien ter hoogte van een niet toegankelijk groendak. Deze ophoging wordt dus niet als strikt noodzakelijk beschouwd in functie van het functioneren van het dakterras. Dit wordt verder bijgetreden onder '9. OMGEVINGSTOETS'.
- Aanleg van een zwembad:
Dit deel van het bezwaar wordt niet gevolgd. De woning beschikt over een voldoende grote tuin om een zwembad te voorzien. Het voorzien van een zwembad kan hier ruimtelijk aanvaard worden zonder dat deze een te grote negatieve impact zal heeft op de omgeving. Indien er geluidshinder wordt verwacht van de technische installatie kan er in samenspraak met de architect en bouwheer van het project gezocht worden naar een oplossing. Ruimtelijk wordt hierover geen uitspraak gedaan.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Morfologie

De aanvraag gaat uit van een grondige verbouwing en uitbreiding van een reeds grote villa. Het linker deel van het hoofdvolume wordt voorzien van een optopping met een deels plat en deels hellend dak. Dit dakvolume blijft ondergeschikt aan het centrale hoofdvolume en zoekt voldoende aansluiting hiermee. Het bijkomende volume blijft beperkt en past zich voldoende goed in binnen de omgeving en is aanvaardbaar.

Het rechter volume van het hoofdgebouw wordt beperkt in volume en voorzien van een teruggetrokken voorgevel en een beperkte ophoging van het platte dak. Deze ingreep kan vanuit een ruimtelijk standpunt aanvaard worden.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er ter hoogte van de linker perceelsgrens een nieuwe aanbouw voorzien. Hierbij wordt het gevelfront 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 beperkte doorzicht naar de achterliggende tuinzone. Het volume blijft echter ondergeschikt aan het hoofdgebouw en is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Verder wordt er op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw een groot dakterras voorzien. In bestaande toestand is er hier een veranda en dieper gelegen dakterras aanwezig. In huidig voorstel wordt de ruimtelijke impact beperkt door de veranda te verwijderen, het voorzien van een patio en de diepte van het dakterras in te perken tot deze van de achtergevel van de links hiervan gelegen aanbouw. Er wordt steeds voorzichtig omgesprongen met het voorzien van een buitenruimte op hoger gelegen verdiepingen gezien de impact op de omgeving niet te onderschatten is. De woning beschikt over een zeer grote gelijkvloerse buitenruimte, waarbij

het voorzien van een groot dakterras op de eerste verdieping als aanvulling hierop wordt voorzien. Het dakterras wordt niet als strikt noodzakelijk beschouwd maar door het beperken van de diepte van het dakterras wordt de impact op de rechter aanpalende beperkt. Echter wordt hierbij wel opgemerkt dat de scheidingsmuur ter hoogte van de rechter aanpalende integraal wordt opgehoogd met 50cm over een lengte van 2m50. Hierbij kan er ruimtelijk akkoord worden gegaan met een ophoging van de scheidingsmuur met 50cm ter hoogte van het dakterras over een lengte van ca. 80cm om zo het dakterras conform te stellen met het Burgerlijk Wetboek 'lichten en zichten'. Echter wordt in de aanvraag de muur over de volledige lengte van 2m50 opgehoogd. Deze bijkomende ophoging biedt geen meerwaarde voor het dakterras, gezien deze ophoging louter wordt voorzien ter hoogte van een niet toegankelijk groendak. Deze ophoging wordt dus niet als strikt noodzakelijk beschouwd in functie van het functioneren van het dakterras. Er kan niet akkoord worden gegaan met de ophoging met 50cm over een lengte van 1m70 ter hoogte van het groendak.

De aanvraag voorziet ook een zwembad in de tuinzone. Het zwembad (incl. bijkomende verharding) zorgt voor een inname van ca. 70 m² 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 dossier bevat een CHE-rapport, waarin de bouwhistoriek en een erfgoedwaardering zijn opgenomen. Onze dienst kan de conclusies uit dat rapport ondersteunen en erkent dat het interieur niet waardevol is. De erfgoedwaarde schuilt in essentie in de typologie, volumetrie en gevelafwerking van het oorspronkelijke bouwvolume. Ondanks de verschillende wijzigingen en uitbreiding heeft de oorspronkelijke villa nog steeds haar erfgoedwaarde behouden.

Een eerdere aanvraag (OMV_2024015532) voor het verbouwen van deze villa werd vanuit erfgoedpunt onaanvaardbaar en ongunstig beoordeeld. De voorgestelde uitbreidingen werden beschouwd als storend, historiserend (het nieuwe schilddak) en volumetrisch te dominant ten opzichte van de oorspronkelijke villa. Ook de keuze voor isolatie en gevelplanchetten tegen de niet-oorspronkelijke volumes links en rechts van de villa werden hierbij negatief beoordeeld.

Voorliggend ontwerp komt tegemoet aan deze opmerkingen. De uitbreidingen stellen zich bescheidener op ten opzichte van de oorspronkelijke waardevolle villa. De gekozen vormgeving en materialisatie is sober maar hedendaags en duidelijk afleesbaar als een nieuwe laag bij deze

woning. We kunnen dus besluiten dat het nieuwe ontwerp voldoende rekening houdt met de erfgoedwaarde van het gebouw en ook voldoet aan de voorschriften van het RUP: *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.*

Aangezien uit het CHE-rapport blijkt dat er geen waardevolle vaste interieurelementen zijn, kan ook akkoord gegaan worden met de interne aanpassingen van de woning. De oorspronkelijke structuur en kamerindeling blijven grotendeels behouden en zijn na (beperkte) aanpassing nog steeds voldoende afleesbaar.

Het buitenschrijnwerk in de voorgevel is niet origineel. Vervanging is dus mogelijk. In functie van herstel van de erfgoedwaarden wordt bij inventarispannen, en zeker ook binnen de aanduiding 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' volgens het RUP Rijsenberg steeds gepleit voor vervanging van het buitenschrijnwerk naar oorspronkelijk model (houten schrijnwerk naar originele indeling en profilering). Het ontwerp voorziet witgeschilderd houten schrijnwerk met een indeling die passend is bij dit type architectuur. Dit is positief en zal de erfgoedwaarde van de woning versterken.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en 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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024160856 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het energetisch verbouwen van een interbellumvilla en de aanleg

van een zwembad aan Guy-Laurent Pyncket - Ilona Keppens gelegen te Rijsenbergstraat 65, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Ophogen scheidingsmuur

De scheidingsmuur ter hoogte van de rechter aanpalende mag slechts opgehoogd worden met 50cm over een lengte van 80cm in functie van het dakterras.

De overige ophoging van 50cm over een lengte van 1m70 ter hoogte van het groendak kan niet aanvaard worden.

Erfgoedwaarde

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. Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- ? vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- ? vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te

voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

Zwembaden

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), **terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.**

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm **NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in

voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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 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.

2025_CBS_01829 - OMV_2024160856 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het energetisch verbouwen van een interbellumvilla en de aanleg van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024160856

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_KPK VB_T_N_02_ terreinprofiel.pdf	4m2A6qVCrhvFz5oImQHUmw==
BA_KPK VB_T_N_01_ terreinprofiel.pdf	Obdi2E5rEaGyhpZwtsK0wA==
BA_KPK VB_T_B_02_ terreinprofiel.pdf	JOgrcJAFSsviqRojxqHrWg==
BA_KPK VB_T_B_01_ terreinprofiel.pdf	v5TlM53aKhVzadM6oFri8A==
BA_KPK VB_S_N_02_ dwarse doorsnede.pdf	yU3Ceo5qARR2FZSvh0ouJA==
BA_KPK VB_S_N_01_ langse doorsnede.pdf	jiXrVK6O3KvMfJybgrWilQ==
BA_KPK VB_S_B_02_ bestaande dwarse doorsnede.pdf	7Snp/aHR4ZDOCGXuFAwRMw==
BA_KPK VB_S_B_01_ bestaande langse doorsnede.pdf	CHdoWBP6o+G1lwWKhmHr2w==
BA_KPK VB_P_N_06_ wadiplan.pdf	qiqO4lCy8/vX0wSzxPaHdg==
BA_KPK VB_P_N_05_ zwembadplan.pdf	jnvwl/HTRvAHPfciXJFUA==
BA_KPK VB_P_N_04_ zolder.pdf	GoInZm3+SVgyQzn0Xb1OrA==
BA_KPK VB_P_N_03_ verdieping 1.pdf	e1HTeBuYghraikaCEnOJfw==
BA_KPK VB_P_N_02_ gelijkvloersplan.pdf	3zEeqsmrhMsEKfJa+aEvYw==
BA_KPK VB_P_N_01_ funderingsplan.pdf	H+Vdz2jIMrVe1rILQ4EsXw==

BA_KPK VB_P_B_04_ bestaande zolder.pdf	x944e2ayZaKilMcjr2T1EA==
BA_KPK VB_P_B_03_ bestaande verdieping 1.pdf	7f6ldrZbXtP90j7q8ylw==
BA_KPK VB_P_B_02_ bestaande gelijkvloers.pdf	y53Thmve2nfeW2YrxVnKpg==
BA_KPK VB_P_B_01_ bestaande kelder.pdf	x56wjBnE1tV0rjxGiD2jIA==
BA_KPK VB_L_N_01_ legende.pdf	N73S0xzHtg3/2XbqN3KBGA==
BA_KPK VB_I_N_01_ inplanting.pdf	bmnlL70N53vX4k6ndbwlkA==
BA_KPK VB_I_B_01_ inplanting.pdf	tLbq5oY3J9N5fDNQ36tpfA==
BA_KPK VB_G_N_04_ rechtergevel.pdf	Yodjppqh5h3IW0tUQZeJmHg==
BA_KPK VB_G_N_03_ achtergevel.pdf	bPNdn0MM5IXGRTAyVbS4mA==
BA_KPK VB_G_N_02_ linkergevel.pdf	w6xstfjZWHTJbMGfjBGPBQ==
BA_KPK VB_G_N_01_ voorgevel.pdf	pH1vExozwVOYqbsbTpv8Uw==
BA_KPK VB_G_B_04_ bestaande rechtergevel.pdf	6ZaoqsLwqP9XiXy4414lag==
BA_KPK VB_G_B_03_ bestaande achtergevel.pdf	+DSKs0TpN7HBzr33CcwHWQ==
BA_KPK VB_G_B_02_ bestaande linkergevel.pdf	S5nlzaLu+/OSrT5yvBSkg==
BA_KPK VB_G_B_01_ bestaande voorgevel.pdf	/+CzHCtx8I2FtEMD/oDWXQ==