



---

**2026\_CBS\_05134 OMV\_2026042437 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bepleisteren van de gevel - zonder openbaar onderzoek - Justus Lipsiusstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, 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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Emmanuel Rogier met als contactadres Justus Lipsiusstraat 14, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2026042437) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het isoleren en bepleisteren van de gevel
- Adres: Justus Lipsiusstraat 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 1838F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juni 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De te renoveren woning is gelegen in de Justus Lipsiusstraat in de wijk Sluizeken – Tolhuis – Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen gevat onder een hellend dak.

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen gevat onder een hellend dak. De bestaande gevel is afgewerkt in rode en gele baksteen.

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

In deze aanvraag wordt de gevel geïsoleerd met 10 cm isolatie met isolatiewaarde 4,38 m<sup>2</sup>K/W. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een ecru kleur ( 1 cm). De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 11 cm. Het voetpad is 2 m breed in de bestaande toestand.

### 2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 27/07/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning. (1999/898)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 14 april 2026. Op 1 juni 2026 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 woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

##### **Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

#### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

#### ***Overstromingen***

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***5.3. Conclusie***

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **8. BEKENDMAKING**

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

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Het pand met adres Justus Lipsiusstraat nr. 14, 9000 Gent, 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 werd in 1906 gebouwd als onderdeel van een reeks werkmanswoningen met identieke architectuur. In totaal werden er 28 werkmanswoningen in dat jaar gebouwd aan zowel de even als oneven zijde van de Justus Lipsiusstraat.

Deze woningen delen een identieke architecturale opzet en vormen samen een duidelijk leesbaar ensemble. De gevels kenmerken zich door een verzorgde en decoratieve baksteenarchitectuur met een consequente indeling, geleding, ritmering en materialisatie. Deze architectuur is typerend voor de Tolhuisbuurt, die aan het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw tot ontwikkeling kwam en wordt gekenmerkt door samenhangende reeksen burger- en arbeiderswoningen in gelijkaardige baksteenarchitectuur.

De straatwanden aan beide zijden van de Justus Lipsiusstraat zijn vandaag grotendeels intact gebleven, wat bijdraagt aan de hoge ensemble- en belevingswaarde van het straatbeeld.

Voor het pand Justus Lipsiusstraat 14 en de aanpalende panden nrs. 12 tot en met 24 zijn volgende erfgoedkenmerken bepalend:

- een baksteenparament met doorlopende geglazuurde baksteenbanden die visueel over de verschillende panden heen lopen;
- identieke ritmering van gevelopeningen met geschilderde lateien en ontlastingsbogen voorzien van geglazuurde baksteenmotieven;
- raamdorpels uitgevoerd in blauwe hardsteen;
- een hoge, grijs gecementeerde plint;
- een ritmering van twee traveeën, geaccentueerd door risalieten met zaagtandmotieven;
- een geprofileerde doorlopende kroonlijst.

Het pand bezit een duidelijke locus- en belevingswaarde door deel uit te maken van een eenheidsarchitectuur en door zijn inbedding in de bredere context van de wijk. Daarnaast bezit het pand een eigen architecturale en detaillistische waarde die bijdraagt aan de beeldkwaliteit en de leesbaarheid van het historische straatbeeld.

De oorspronkelijke gevelarchitectuur is vandaag nog voldoende afleesbaar en vormt een wezenlijk onderdeel van het erfgoedkarakter van de gevelrij.

De aanvraag omvat het na-isoleren van de straatgevel. Hierbij wordt 11 cm isolatie voorzien, afgewerkt met een ecru-keurige crepi. Daarnaast voorziet de aanvraag in nieuwe raamdorpels in aluminium en een lage nieuwe plint in arduin. De bestaande risalieten met zaagtandmotieven worden uitgevlakt, waardoor deze gevelaccenten verdwijnen.

Deze ingrepen leiden tot het volledig verwijderen en afdekken van de oorspronkelijke gevelafwerking en -detaillering. Door de toepassing van gevelisolatie met een crepi-afwerking wordt de oorspronkelijke materialiteit, textuur en geleding van de bakstenen gevel volledig vervangen door een homogene en vlakke afwerking.

Dit resulteert in een fundamentele wijziging van de materialiteit, textuur en geleding van de gevel. Hierdoor wordt het pand visueel en architecturaal losgekoppeld van de aanpalende panden waarmee het oorspronkelijk één samenhangend geheel vormt.

De gevelrij werd oorspronkelijk opgevat als een architecturaal ensemble, gekenmerkt door een uniforme gevelopbouw, identieke travee-indeling, doorlopende baksteenbanden, een

gelijklopende kroonlijst en een consequente detaillering en materialisatie. In het bijzonder zijn de doorlopende geglazuurde baksteenbanden, de herhaalde ritmering van de risalieten en de geveldetaillering essentieel voor de onderlinge samenhang en de leesbaarheid van het ensemble.

De voorgestelde ingreep doorbreekt deze ensemblewerking. De doorlopende baksteenbanden en risalieten verdwijnen, de kroonlijst verliest haar leesbaarheid als verbindend element en de gevelwand wordt niet langer als een samenhangend historisch architecturaal geheel ervaren. Dit resulteert in een aantasting van zowel de erfgoedwaarde van het individuele pand als van de ensemblewaarde van de volledige gevelrij.

De ingreep veroorzaakt niet alleen een verlies van erfgoedwaarde van het individuele pand maar ook een verstoring van de historische samenhang en het karakter van het laat-19de- en vroeg 20ste-eeuwse straatbeeld en resulteert in een aanzienlijke vervlakking en vermindering van de beeldkwaliteit van de straat.

Gelet op de ligging van het pand in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; de erfgoedwaarde van het pand als onderdeel van een homogeen opgevat architecturaal ensemble en de negatieve impact van de voorgestelde werken op de materialiteit, detaillering en leesbaarheid van de gevelrij, wordt vastgesteld dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden en de ensemblewerking van het straatbeeld.

De aanvraag wordt bijgevolg ruimtelijk ongunstig beoordeeld.

Er wordt sterk aangeraden contact op te nemen met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg om te kijken op welke manieren een isolatie van de woning inpasbaar is in de sterk erfgoedrijke context.

## **CONCLUSIE**

**Ongunstig**, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en de sterke erfgoedcontext en eenheidsarchitectuur van de omgeving.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het isoleren

en bepleisteren van de gevel aan Emmanuel Rogier gelegen te Justus Lipsiusstraat 14, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026\_CBS\_05134 - OMV\_2026042437 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het isoleren en bepleisteren van de gevel - zonder openbaar onderzoek - Justus Lipsiusstraat, 9000 Gent - Weigering

