



2025_CBS_07143 OMV_2025070474 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van gevelwerken en het aanleggen van een dakterras bij de studio op verdieping 1 - zonder openbaar onderzoek - Frans van Ryhovelaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

SUPA-BLOW BV met als contactadres Sint-Baafsdreef 2, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV_2025070474) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van gevelwerken en het aanleggen van een dakterras bij de studio op verdieping 1
- Adres: Frans van Ryhovelaan 200, /0101, /0001 en /0201, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 191R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand waarop deze aanvraag betrekking heeft, is gelegen in de Frans van Ryhovelaan, in de Bloemekenswijk. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van rijwoningen aangevuld met enkele meergezinswoningen, al dan niet met een gelijkvloerse nevenfunctie.

Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning met 3 wooneenheden. Het gebouw is een gesloten bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen en aangevuld met een hellend dak.

Links van het perceel bevindt zich een meergezinswoning die de volledige diepte van het aanpalende perceel inneemt en ongeveer 16,8m dieper reikt dan het pand in kwestie. Rechts grenst het perceel aan een eengezinswoning die ongeveer 2m minder diep is dan het pand waarop deze aanvraag betrekking heeft.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag heeft tot doel enerzijds de regularisatie van een gewijzigde gevelafwerking die afwijkt van de vergunde toestand (OMV_2018078502) en anderzijds de inrichting van een dakterras.

De **afwerkingslaag van de voorgevel** op de gelijkvloerse verdieping wordt gewijzigd van crepi naar grijze baksteen. Daarnaast wordt zowel de voor- als achtergevel van het hoofdgebouw en de achtergevel van het aanbouwvolume gewijzigd van beige naar zwart. Dit wordt bekomen door de gevels te schilderen in een zwarte kleur. Aangezien het schilderen van gevels niet vergunningsplichtig is, wordt dit niet beoordeeld in dit dossier.

Op de eerste verdieping aan de achterzijde wordt centraal in de gevel, een bestaande gevelopening vergroot in de lengte van 1,28m naar ca. 1,97m. Het vergroten van de deze raamopening wordt niet als een constructieve ingreep beschouwd en is bijgevolg niet vergunningsplichtig. Dit onderdeel wordt dan ook niet verder beoordeeld.

In de vergrote gevelopening wordt een raamdeur geplaatst die rechtstreeks toegang biedt tot een **nieuw dakterras**, aansluitend op de leefruimte van de studio. Het terras wordt aangelegd bovenop het plat dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume en heeft een L-vormige configuratie rond een bestaande patio. De totale oppervlakte bedraagt 12,37 m², met een diepte van 4,86m en een maximale breedte van 3,13m.

Aan de rechterzijde wordt over een lengte van circa 2,25m een **glazen zichtscher**m van 2m hoog geplaatst. De overige zijden worden voorzien van een valbeveiliging in de vorm van een **balustrade** van 1,10m hoog, gemeten vanaf het vloerpeil van het terras (ca. 1,3m boven het bestaande dakniveau). Alle constructies rondom het terras houden een afstand van minstens 2m tot de linker- en rechterperceelsgrens. De totale bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt in de nieuwe toestand 15,25m, gemeten vanaf de rooilijn.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunning is gekend:

* Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van het pand. (OMV_2018078502)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 juni 2025 onder ref. 056990-002/PV/2025: gunstig. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. *Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg*

Het project ligt in woongebied 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

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.

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 Stad Gent. 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 wordt niet ingrijpend aangepast. 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 bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het realiseren van een **dakterras** (inclusief zichtscherm en balustrades) aan de achterzijde van de woning en het vernieuwen van de afwerkingslaag aan de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping.

Dakterrassen worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Ze kunnen immers fungeren als uitkijkpunt op aanpalende percelen en brengen vaak bijkomende bouwdiepte met zich mee door de plaatsing van balustrades of zichtschermen. In dit ontwerp wordt een **dakterras** voorzien bij een studio op de eerste verdieping, bovenop het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. Door de toevoeging van een balustrade en een glazen zichtscherm bedraagt de totale bouwdiepte op deze verdieping 15,25m. Dit overschrijdt de gangbare richtlijn van maximaal 12m bouwdiepte op verdiepingen. Bovendien werd in de eerdere vergunning (OMV_2018078502) expliciet gesteld dat de maximale bouwveloppe op het perceel reeds bereikt is. Daarnaast wordt het zichtscherm geplaatst rond de onderliggende patio, wat het natuurlijke daglicht op maaiveldniveau aanzienlijk beperkt, en op die manier een negatieve invloed heeft op de woonkwaliteit van de onderliggende leefruimtes. Bijkomende constructies bovenop het plat dak worden dan ook als **ruimtelijk onwenselijk** beschouwd.

De wijziging van het **gevelmateriaal** op de gelijkvloerse bouwlaag van de voorgevel, van crepi naar grijze baksteen, is enkel aangeduid op het gevelplan. Deze aanpassing is niet weergegeven op het grondplan of in de doorsnede. In de doorsnede staat een isolatielaag getekend. De reële dikte van de grijze baksteen ontbreekt op deze plannen. Hierdoor is het niet duidelijk of de voorgestelde wijziging technisch realiseerbaar is binnen dezelfde opbouw en dikte als de oorspronkelijk vergunde crepi-afwerking.

Door het ontbreken van duidelijke en volledige informatie op de plannen kan deze aanpassing in de huidige aanvraag niet vergund worden. Indien u deze wijziging alsnog wenst te regulariseren moet een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag voor worden ingediend met een duidelijke aanduiding van de dikte van de nieuwe afwerkingslaag op de doorsnede en de grondplannen.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, het voorzien van een dakterras wordt als ruimtelijk onaanvaardbaar beschouwd, gelet op de te grote bouwdiepte en de visuele impact van de bijkomende constructies. Daarnaast is de dikte van de nieuwe afwerkingslaag ter hoogte van de rooilijn niet duidelijk weergegeven op de plannen. Bijgevolg is het project niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en komt deze 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 de regularisatie van gevelwerken en het aanleggen van een dakterras bij de studio op verdieping 1 aan SUPA-BLOW bv (O.N.:0861056825) gelegen te Frans van Ryhovelaan 200, /0101, /0001 en /0201, 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:
 - 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_07143 - OMV_2025070474 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van gevelwerken en het aanleggen van een dakterras bij de studio op verdieping 1 - zonder openbaar onderzoek - Frans van Ryhovelaan, 9000 Gent - Weigering