



2025_CBS_07635 OMV_2025065030 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van gevelrenovatie aan een gebouw - zonder openbaar onderzoek - Hippoliet Lammensstraat en Mathias Gesweinstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Rondelta te Gent, Hippoliet L... VME met als contactadres Hippoliet Lammensstraat 12-90, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025065030) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van gevelrenovatie aan een gebouw
- Adres: Hippoliet Lammensstraat 12-90 en Mathias Gesweinstraat 2-36, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2633H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De meergezinswoning bevindt zich op de hoek van de Hippoliet Lammensstraat en de Mathias Gesweinstraat in de wijk Elisabethbegijnhof- Prinsenhof- Papegaaï- Sint-Michiels. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning (4 bouwlagen en een dak).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de regularisatie van volgende stedenbouwkundige handelingen:

Bij de meergezinswoning werden de inpandige terrassen aan de achtergevel op de 1ste, 2de en 3de verdieping volledig afgesloten met volwaardig buitenschrijnwerk. De open borstweringen van deze terrassen werden dichtgemetst, de nieuwe achtergevel werd geïsoleerd en -zal nog worden- afgewerkt met kunststof panelen. Hierdoor verdwijnt de private buitenruimte van elk van deze appartementen. Bovendien werd de achtergevel door deze handelingen fysiek naar buiten verplaatst, waardoor het bouwvolume visueel en ruimtelijk werd vergroot.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 28/03/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor aanleg dakterrassen 4e verdieping. (OMV_2019008323)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bestaand woonhuis en magazijnen. (KW M-15-67)

* Op 27/11/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (4 bovenverdiepingen) met winkel, 57 appartementen en parkeermogelijkheid voor 57 auto's. (Litt. H-14-67)

Handhavingshistoriek

*Op 14 juli 2025 heeft Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu een advies afgeleverd onder ref. AA, met volgende motivatie:

"Op 29/10/2024 werd vastgesteld dat, op bovenvermeld adres, zonder voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

- Het plaatsen van ramen in de openingen van de inpandige balkons van de appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping, ter hoogte van de achtergevel, waardoor de bestaande private buitenruimtes van deze appartementen verdwijnen ingevolge waarvan de appartementen niet meer conform zijn met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Het misdrijf geldt enkel voor de appartementen op de bovenvermelde verdiepingen die vóór het plaatsen van de ramen wel beschikten over een buitenterras aan de achtergevel."

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 14 juli 2025. Op 19 augustus 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

2/**Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 augustus 2025 onder ref. 055294-003/NVDV/2025:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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 Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, nieuwe referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), Zone A voor woningen, zone met hoge stadslandschappelijke waarde en zone voor wegen.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgend punt:

-Artikel 4.19 stelt dat bij elk appartement een kwalitatieve private buitenruimte hoort.

Een private buitenruimte is een grote meerwaarde voor de leefkwaliteit van een woning. Een buitenruimte kan een tuin zijn, maar ook een koer, of een terras op de verdiepingen. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20. [...] Het samenvoegen van een gedeelte van private buitenruimtes tot een grotere collectieve (niet publieke) buitenruimte is mogelijk. Zo kunnen bijvoorbeeld tuinen overlopen van een privaat deel naar een collectief deel. De collectieve buitenruimte is dan via de private buitenruimte rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning.

Toetsing: Bij de voorliggende meergezinswoning beschikten de appartementen over een private buitenruimte in de vorm van inpandige terrassen ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw. Door deze ruimtes volledig af te sluiten met volwaardig buitenschrijnwerk en geïsoleerd metselwerk, verdwijnt de private buitenruimte en wordt het beschermd binnenvolume uitgebreid. Daarnaast is de tuinstrook (volgens het BPA) op het perceel volledig verhard en ingenomen door garageboxen en de bijhorende ontsluiting. Hierdoor is het niet mogelijk om de private buitenruimte in de zone voor koeren en tuinen te voorzien. De aanvraag is strijdig met art. 4.19.

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 toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
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 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).
- 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

De Waterbeheerder is Stad Gent.
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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

Groen

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Uitstoot

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Conclusie: 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

De oorspronkelijke private buitenruimtes, namelijk de inpandige terrassen aan de achtergevel, zijn volledig afgesloten en omgevormd tot binnenruimte. De open borstweringen werden dichtgemetst, waardoor deze terrassen zowel structureel als visueel deel zijn gaan uitmaken van het beschermd binnenvolume. De nieuwe achtergevel werd bovendien geïsoleerd en -zal worden- afgewerkt met kunststof panelen, wat de transformatie naar volwaardige binnenruimte bevestigt. Door deze ingreep is de achtergevel fysiek naar buiten verplaatst, wat leidt tot een uitbreiding van het bouwvolume. Er wordt geen alternatieve private of collectieve buitenruimte voorzien die voldoet aan de richtlijnen van het algemeen bouwreglement. Deze uitbreiding van het beschermd binnenvolume gaat ten koste van de leefkwaliteit van de bewoners, aangezien de essentiële buitenruimte voor elk appartement is komen te vervallen.

Conclusie: De aanvraag is niet verenigbaar met artikel 4.19 van het algemeen bouwreglement en doet afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening. De fysieke en visuele transformatie van de achtergevel bevestigt de intentie om de buitenruimte definitief op te geven ten voordele van extra binnenruimte.

Het behoud van kwalitatieve buitenruimte is echter essentieel voor het welzijn van bewoners en vormt een fundamenteel onderdeel van duurzaam en leefbaar wonen. Het verlies aan buitenruimte is stedenbouwkundig niet verantwoord.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake brandweervoorschriften en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg door het verdwijnen van de private buitenruimte van de appartementen.

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 gevelrenovatie aan een gebouw aan Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Rondelta te Gent, Hippoliet L... vme (O.N.:0826466229) gelegen te Hippoliet Lammensstraat 12-90 en Mathias Gesweinstraat 2-36, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 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_07635 - OMV_2025065030 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van gevelrenovatie aan een gebouw - zonder openbaar onderzoek - Hippoliet Lammensstraat en Mathias Gesweinstraat, 9000 Gent - Weigering