

## Deputatie

Besluit

Zitting van 5 februari 2026  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2025065030**

---

|           |                       |                                                                                                                                              |
|-----------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>53</b> | <b>2025_DEP_06925</b> | <b>OVberoep 2025065030 - Gent - Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Rondelta te Gent, Hippoliet L. vme - Vergunning weigeren</b> |
|-----------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

#### Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

### Feitelijke en juridische gronden

---

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Rondelta, Hippoliet Lammensstraat 12-90 te Gent, heeft per beveiligde zending van 14 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025065030.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Hippoliet Lammensstraat 12-90 en Mathias Gesweinstraat 2-36, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 2633H.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie van gevelrenovatie aan een gebouw.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 4 september 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 1 oktober 2025 beroep ingesteld door meester Christian Cauwe, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 20 oktober 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66 §2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 1 december 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 27 januari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Dat evenwel niemand verschenen is.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Begijnhof/Prinsenhof'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone A voor woningen, met klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

Het perceel ligt tevens in een zone met hoge stadslandschappelijke waarde.

- Het perceel is niet gelegen in het gebied van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt op de hoek van 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

- Het perceel paalt aan het beschermd stadsgezicht 'Begijnhof Sint-Elisabeth'.

#### 1.3 Adviezen eerste aanleg

##### 1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 4 augustus 2025 een negatief advies uit, gezien het project niet voldoet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

##### 1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit.

#### 1.4 Historiek

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 28/03/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor aanleg dakterrassen 4<sup>e</sup> 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)

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

Door de stedelijke dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu werd volgende bouwvoertreding vastgesteld:

*"Het plaatsen van ramen in de openingen van de inpandige balkons van de appartementen op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> 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."*

De aanvraag strekt ertoe deze werken te regulariseren.

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat *"de open borstweringen van deze terrassen werden dichtgemetst."*

Volgens de plannen 'vergunde toestand' gaat het inderdaad om open borstweringen. Op luchtfoto's en op Streetview (de achtergevel is deels zichtbaar vanaf de Sophie van Akenstraat) kan men vaststellen dat de 'balustrades' uit gevelmetselwerk bestaan, en dat al minstens sinds juli 2009 (maar vermoedelijk van bij de oprichting).

## 1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden, noch een raadpleging aanpalende eigenaars.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

### **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.*

...

### **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."*

## **1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager**

De bestaande terrassen hebben steeds een balustrade gehad in metselwerk.

Om betonrot in de achtergevel weg te werken werd door deskundige(n) geadviseerd om over te gaan tot isolatie van de achtergevel. Het metselwerk van de balustrades wordt thans samen met de gevel geïsoleerd, hetgeen niet vergunningsplichtig is.

Het isoleren van de muren en de vloeren van de relatief kleine inpandige terrassen is niet realiseerbaar zonder afbraak van het buitenschrijnwerk, dat door de verhoging van de terrasvloeren niet meer geopend zou kunnen worden. Ook zouden de buitenruimtes nog in oppervlakte verkleinen. Er werd gezocht naar andere maatregelen om toch energiebesparend op te treden. In die geest werd beslist de terrassen om te vormen naar wintertuinen, die licht en lucht zouden blijven toelaten, maar bij koud weer kunnen worden afgesloten. De mede-eigenaars hebben zich laten begeleiden door iemand die zich voorstelde als architect-deskundige, maar die later bleek niet als architect te kunnen optreden.

Voor het buitenschrijnwerk van de wintertuinen werd gekozen voor schuiframen, zodat bij open stand ervan de buitenruimte bij elk appartement ongewijzigd blijft. De terrassen kunnen niet worden ingericht als binnenruimte, het bestaande schrijnwerk tussen de kamers en de terrassen blijft behouden.

De aanvrager onderzoekt met de brandweer op welke wijze de brandveiligheid kan worden verzekerd als de schuiframen dicht zijn. Er wordt bijkomend advies gevraagd aan de brandweer.

Er is geen voldoende reden om het afsluiten van inpandige terrassen anders te behandelen dan bij sociale woningen, waar dit volgens artikel 4.19 wél toegelaten is. De betrokken appartementen zijn geenszins luxe-appartementen en hebben evenzeer een sociale bewoningsfunctie.

Artikel 4.19 ABR kan hier dus niet worden toegepast wegens discriminerend en ongrondwettelijk.

## **1.9 Adviezen in beroepsfase**

### **1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed**

Deze instantie bracht geen advies uit binnen de wettelijke termijn van 30 dagen, eindigend op 19 november 2025.

### **1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen**

Het CBS bracht in zitting van 13 november 2025 volgend advies uit: "...

**De beroepsindiener stelt dat:**

1. *het isoleren van een achtergevel niet vergunningsplichtig zou zijn;*
2. *voor het isoleren van de vergunde achtergevel enerzijds het buitenschrijnwerk verwijderd zou moeten worden, en anderzijds de private buitenruimte daardoor zou verkleinen;*
3. *bij het openen van de nieuwe schuiframen, de buitenruimte van elk appartement ongewijzigd blijft, en dat de terrassen nooit een binnenruimte zouden worden omdat het originele buitenschrijnwerk in de originele achtergevel behouden blijft;*
4. *'de opmerkingen' van de brandweer meegenomen zouden worden bij de verdere uitvoering van de werken;*
5. *in het ABR van de Stad een onderscheid gemaakt zou worden tussen private en sociale woningen met betrekking tot private buitenruimte, wat bekritiseerd wordt;*
6. *de bestaande terrassen altijd een balustrade in metselwerk gehad zouden hebben, en dat het bijgevolg niet zou kloppen dat de balustrades dichtgemetst zouden zijn in functie van het verplaatsen van de achtergevel van het gebouw.*

*Aangezien in het beroepsschrift nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:*

1. *Het is niet de vergunde achtergevel die wordt geïsoleerd*  
*Door de terrassen aan de buitenzijde van volwaardig buitenschrijnwerk te voorzien, ze te isoleren en af te werken met een plaatmateriaal, wordt de achtergevel feitelijk verplaatst. Dit vergroot de bouwdiepte en het beschermd volume, wat een wezenlijke wijziging van het gebouw inhoudt. Het gaat dus niet om louter isolatie van de bestaande achtergevel.*
2. *De private buitenruimte verdwijnt volledig*  
*Het isoleren van de huidige achtergevel zou inderdaad de terrassen plaatselijk verkleinen, maar er zou nog steeds een private buitenruimte aanwezig zijn. In de huidige situatie verdwijnt deze volledig, wat een fundamentele wijziging is.*
3. *Geen wintertuin, maar een volwaardige geïsoleerde ruimte*  
*Het feit dat het nieuwe buitenschrijnwerk bestaat uit schuiframen zorgt ervoor dat slechts een beperkt deel van deze ramen kan geopend worden. Hierdoor ontstaat geen "wintertuin" in de klassieke zin, maar een volwaardig geïsoleerde ruimte met buitenschrijnwerk waarvan slechts een deel plaatselijk kan geopend worden. Dit staat ver af van de identiteit van een wintertuin.*
4. *Brandweeradvies is negatief*  
*Er is geen sprake van "opmerkingen" van de brandweer. De brandweer heeft een negatief advies bezorgd. Dit negatief advies maakt dat de gevraagde regularisatie niet voor vergunning in aanmerking kan komen.*

### **5. Onderscheid sociale versus private woningen**

*Afwijkingen in het ABR voor sociale woningen bestaan in het kader van hun eigen identiteit en regelgeving (Vlaamse overheid). Deze projecten kunnen niet vergeleken worden met private projecten. Bovendien wordt elk project, privaat of sociaal, steeds getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.*

### **6. Balustrades volgens vergunde plannen**

*Op de bijgevoegde plannen van de vergunde toestand staan de balustrades van deze terrassen ingetekend als open spijlwerk.*

## **CONCLUSIE**

*Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies."*

## **Motivering**

### **2.1 De watertoets**

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

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).
- aan de straatzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De 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 GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

De werken situeren zich t.h.v. de achtergevel van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping en hebben geen impact op of van een mogelijke overstromingskans ter hoogte van de wegenis.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

## 2.2 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

## 2.3 Stikstoftoets

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.

## 2.4 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

Er worden geen erfgoedwaarden geschonden, zodat er geen strijdigheid is met artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit, waarin gesteld wordt dat de wijziging van de bestaande toestand onderworpen wordt aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aanvraag dient tevens getoetst aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

De aanvraag is strijdig met artikel 4.19 ABR, dat als volgt luidt:

*"Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.*

*Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.*

*Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw."*

De toelichting bij dit artikel luidt als volgt:

*"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.*

...

*Als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, of omwille van onroerend erfgoed, is een afwijking mogelijk.*

*Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw. Sociale woningen worden gebouwd in een strikt financieel kader, en kunnen daarom niet altijd voorzien in een private buitenruimte zoals hierboven omschreven. Er wordt wel zoveel mogelijk gestreefd naar het voorzien van een bruikbare private buitenruimte bij elke sociale woning."*

In de vergunde toestand hebben de appartementen op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping achteraan een dakterras. Het gaat om 11 appartementen per verdieping (een twaalfde appartement bevindt zich op de hoek en paalt niet aan de achtergevel). Deze terrassen zijn overal ± 1,4 m diep, het merendeel is 4,57 m breed. De terrassen zijn zijdelings (behalve t.h.v. de binnenhoek) van elkaar gescheiden door bergruimtes van zo'n 80 cm breed. Bij de appartementen die zich op de uiteinden bevinden is de zijkant van het terras ook open (gaat dus om 3 x 2 appartementen).

In de vergunde toestand zijn de terrassen begrensd door open balustrades van 85 cm hoog, doch uit Streetview blijkt dat al minstens sinds 2009 (maar mogelijks van bij de oprichting) deze balustrades uit metselwerk bestaan.

De aanvraag (grotendeels regularisatie) strekt ertoe de openingen boven deze balustrades, ± 1,75 m hoog, dicht te maken met 'schuiframen', en zo dus een volledig dichte en beter geïsoleerde achterwand te bekomen, zo'n 1,5 m voorbij de destijds vergunde (en te behouden) achtergevel. De vroegere terrassen krijgen thans de bestemming 'wintertuin'.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit.

Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De aanvraag tot regularisatie (waarbij ook de open borstweringen vervangen worden door metselwerk, zijnde een weliswaar verjaarde toestand) is strijdig met bovenvermeld artikel 4.19 ABR, de volledig afgesloten 'wintertuinen' kan men niet gelijkstellen met een buitenruimte zoals een terras.

De wijziging komt niet voor afwijking in aanmerking ('Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is'), nu de betrokken appartementen van bij de oprichting een buitenruimte/dakterras hadden.

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

## 2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025065030, dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025065030 ingediend door Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Rondelta te Gent, Hippoliet L. vme wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

### Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

### **Bekendmaking**

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

### **Beroepsmogelijkheden laatste aanleg**

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

#### **uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

##### **Artikel 105 OVD (03/11/2020 - ).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;



8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat. De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

### **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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,  
Kurt Moens