



2025_CBS_09679 OMV_2025070474 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van gevelwerken en het aanleggen van een dakterras bij de studio op verdieping 1 - Frans van Ryhovelaan, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, 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 over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies

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 werd op 21 augustus 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen geweigerd.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 13 oktober 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 13 oktober 2025.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 21 augustus 2025 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg.

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

- (1) Wat het **dakterras** betreft:
 - a) wijst de aanvrager erop dat het vergroten van de raamopening niet vergunningsplichtig is;
 - b) de beroepsindiener stelt dat de geplaatste balustrade en het zichtschermbijkomende bouwdiepte creëren;
 - c) het dakterras zou volgens de aanvrager geen inkijk veroorzaken bij de aanpalende percelen;
 - d) zowel de linker als rechter gelegen woningen beschikken over gelijkaardige terrassen (ter ondersteuning verwijst de aanvrager naar een opgeladen bestand).
 - e) het zichtschermbij dat in glas wordt uitgevoerd, zou geen negatieve impact hebben op de lichtinval in het onderliggende appartement;
- (2) Met betrekking tot de regularisatie van de gewijzigde **voorgevelmaterialen** stelt de aanvrager dat op basis van de aangeleverde foto's, het duidelijk is dat de gebruikte materialen niet verder uitsteken dan die van de aanpalende panden. De aanvrager geeft

aan dat er geen overschrijding is van de rooilijn. Er is gekozen voor baksteenstrips in plaats van crepi ter hoogte van de plint omwille van duurzaamheidsoverwegingen. Men stelde vast dat het materiaal crepi bij de omliggende gevels snel vuil wordt. De voorgevellijn komt dus overeen met wat eerder vergund werd. Enkel de materialisatie is gewijzigd.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

(1) Met betrekking tot het **dakterras** worden geen nieuwe elementen aangevoerd in het beroepsschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 augustus 2025 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen. Er blijft een ongunstig advies voor het dakterras en de bijhorende constructieve elementen.

Noot van de omgevingsambtenaar: de argumenten worden als volgt beoordeeld:

- a) *De aanvrager wijst erop dat het vergroten van de raamopening niet vergunningsplichtig is. Dit kan worden bevestigd: voor zover er geen stabiliteitswerken worden uitgevoerd is er geen vergunning nodig voor het vergroten van het raam aan de achtergevel.*
- b) *Hoewel de geplaatste balustrade en het zichtscherp op zich geen bijkomend bouwvolume vormen van het hoofdgebouw, zorgen ze wel voor een toename van de bouwdiepte op de eerste verdieping. In de voorgaande vergunning werd expliciet benadrukt dat de maximale bouwdiepte- en hoogte reeds is bereikt.*
- c) *Volgens de aanvrager veroorzaakt het dakterras geen storende inkijk bij de aanpalende percelen. Dit wordt als een verzachtende omstandigheid aangehaald.*
- d) *De aanvrager wijst op de aanwezigheid van gelijkaardige terrassen bij de aanpalende burelen. Er is geen effectieve rechtszekerheid van de dakterrassen van de aanpalende burelen. We doen geen uitspraken of ze wederrechtelijk werden uitgevoerd. De aanwezigheid van een dakterras bij aanpalende burelen wordt daarom ook niet meegenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voor de huidige aanvraag. Er wordt in deze beoordeling geen uitspraak gedaan over de vergunningstoestand van het aanpalende pand.*
- e) *Het plaatsen van een zichtscherp impliceert het gebruik van een materiaal dat het zicht beperkt, wat ook een invloed heeft op de lichtinval.*

(2) Het advies houdt een gewijzigd standpunt in ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg, specifiek wat betreft de **regularisatie van de gewijzigde materialisatie van de voorgevel**. Aangezien de aanvrager in het beroepsschrift aantoont dat de voorgevellijn niet wijzigt, wordt de ontbrekende informatie over de dikte van het nieuwe materiaal als irrelevant beschouwd voor de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag. De voorgestelde gevelafwerking overschrijdt de rooilijn niet en wordt, binnen de bestaande ruimtelijke context, aanvaardbaar geacht.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen.

Bovenstaande afweging maakt dat de initiële beslissing 'weigering' wordt omgezet naar 'gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies'.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies voor de gevraagde voorgevelwijzigingen.
- **Ongunstig** advies voor het aanleggen van een dakterras (incl. plaatsen borstweringen).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt gedeeltelijk **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de regularisatie van gevelwerken en het aanleggen van een dakterras bij de studio op verdieping 1 van SUPA-BLOW bv, gelegen te Frans van Ryhovelaan 200, /0101, /0001 en /0201, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Volgende elementen worden uit de vergunning gesloten:

-Het realiseren van een dakterras op de eerste verdieping (incl. borstwering).

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_09679 - OMV_2025070474 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van gevelwerken en het aanleggen van een dakterras bij de studio op verdieping 1 - Frans van Ryhovelaan, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies