



---

**2025\_CBS\_09977 OMV\_2025065030 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van gevelrenovatie aan een gebouw - Hippoliet Lammensstraat en Mathias Gesweinstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, 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 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 ongunstig advies**

**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 werd op 4 september 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 de aanvrager. Op 20 oktober 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 20 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 4 september 2025 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage.

In het beroepsschrift staan volgende relevante argumenten:

### **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 beroepschrift 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. Brandweeradvis 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 beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

## 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 **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de regularisatie van gevelrenovatie aan een gebouw van Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Rondelta te Gent, Hippoliet L... vme, gelegen te Hippoliet Lammensstraat 12-90 en Mathias Gesweinstraat 2-36, 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_09977 - OMV\_2025065030 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van gevelrenovatie aan een gebouw - Hippoliet Lammensstraat en Mathias Gesweinstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies