



---

**2024\_CBS\_09640 OMV\_2024109320 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een hospita kamer - zonder openbaar onderzoek - Doornzelestraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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?**

De heer Kristof Patry met als contactadres Doornzelestraat 30, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024109320) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een hospita kamer
- Adres: Doornzelestraat 30, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2425B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project***

##### **OMGEVING**

Het project van aanvraag is gelegen langs de Doornzelestraat in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met variërende bouwhoogtes, dakafwerkingen en bestemmingen. Langs de straatzijde waar het perceel van aanvraag deel van uitmaakt bevinden zich hoofdzakelijk woongebouwen van twee tot drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Op de hoek Van de Doornzelestraat en de Sleepstraat bevindt zich de Sint-Salvatorkerk. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een autobedrijf van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak en een stadsgebouw (lokaal opvanginitiatief) van twee bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken.

##### **PROGRAMMA EN MORFOLOGIE**

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een eengezinswoning. De woning beschikt over een hoofdvolume van (overwegend) drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Verder beschikt het pand over een perceelsbreed gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak.

##### **INDELING**

De eengezinswoning beschikt in het hoofdvolume op het gelijkvloers over een fietsenstalling en bureau aan de voorzijde (met centraal een afgescheiden berging en toilet en een trapkoker). Aan de achterzijde bevindt zich een open keuken met in aansluiting een ruime leefruimte in het aanbouwvolume. Op het eerste verdiep bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Op het tweede verdiep bevindt zich een tweede leefruimte, open keuken en badkamer. Onder het hellend dak bevindt zich een mezzanine.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag omvat het realiseren van een hospitawoning in het pand. De entiteit bevindt zich op het tweede verdiep (inclusief de mezzanine) en beschikt bijgevolg over een totale oppervlakte van 69m<sup>2</sup>. De hospitakamer beschikt op het tweede verdiep over een eigen keuken en leefruimte. Op de mezzanine bevindt zich een mogelijks slaapgedeelte. De badkamer en het toilet op het tweede verdiep wordt voorzien van een afscheiding en wordt gedeeld met de andere bewoners van het pand. Het eerste verdiep en het gelijkvloers blijft privaat voor de andere bewoners van het pand.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### **Stedenbouwkundige vergunningen:**

- Op 22/10/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een rijwoning, na afbraak van bijgebouwen. (2009/721)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

### 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.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. 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.

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 volgende punten:

*“Definitie **hospitawoning**: een zelfstandige woning waarbij de eigenaar (of houder van een zakelijk recht) zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning maar tegelijk **één kamer** in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar (of zakelijk rechthouder).*

*Definitie **kamer**: niet-zelfstandige woning, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én **waarin** één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:*

- *wc,*
- *bad/douche,*

- *kookgelegenheid, én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.*

In het voorliggende voorstel wordt de tweede verdieping en dakverdieping bijna volledig afzonderlijk functionerend ingericht van de onderliggende verdiepingen. De ruimtes worden samen als één hospita-entiteit aangeduid en worden uitgerust met een slaapkamer, eigen keuken en een living. De hospita-kamer beschikt tevens over een eigen badkamer die is ingericht binnenin de hospita-entiteit. De badkamer wordt als gedeeld aangeduid maar dit is zeer ongeloofwaardig aangezien de bewoner-eigenaar beschikt over een eigen badkamer op het eerste verdiep en de badkamer voorzien is binnenin de hospita-entiteit. De bewoner-eigenaar zal bijgevolg de hospita-entiteit moeten betreden om deze badkamer te bereiken en omgekeerd zal de hospita-bewoner de hospita-entiteit niet moeten verlaten om gebruik te kunnen maken van de badkamer.

De voorgestelde inrichting **beantwoordt** daardoor **niet** aan de bepalingen voor de begrippen hospitawoning: waarin **één kamer ter beschikking wordt gesteld**, en aan de bepaling voor een kamer, doordat de kamer meerdere ruimtes betreft waarbinnen **alle voorzieningen** ter beschikking zijn. De voorgestelde inrichting is tevens niet in lijn met de achterliggende visie van hospitawonen. Omdat ook het **sociale aspect** binnen hospitawonen één van de motieven is om deze woonvorm te faciliteren, wordt niet toegestaan dat een volwaardige bijkomende woongelegenheid gecreëerd wordt. De eigenaar-bewoner mag dus een kamer uitrusten, inrichten en verhuren, maar geen studio of appartement realiseren. **Het sociale aspect, waarbij ruimtes gedeeld zullen worden, is binnen voorliggende aanvraag onvoldoende gegarandeerd.**

Doordat deze ruimtes zich situeren op de tweede verdieping en dakverdieping en vrij eenvoudig kunnen worden afgesloten van de onderliggende functionerende woning, leidt dit eerder tot een verdoken opdeling van het pand tot een meergezinswoning met 2 afzonderlijk functionerende woonentiteiten. Dit komt het sociale aspect van een hospitawoning niet ten goede en kan bijgevolg niet aanvaard worden.

#### ***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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. 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 klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel gedeeltelijk 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 blijft ongewijzigd. 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.

### **Overstromingen**

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. 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**

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

## **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 aanvraag beoogt het inrichten van een hospita-kamer. De volledige tweede verdieping inclusief de mezzanine wordt ingericht als bijna volledig afzonderlijk functionerend geheel met keuken en leefruimte ingericht. De badkamer bevindt zich binnenin de hospita-entiteit en zou gedeeld worden. Dit is echter zeer onwaarschijnlijk aangezien de bewoner-eigenaar beschikt over een eigen badkamer op het eerste verdiep en de badkamer voorzien is binnenin de hospita-entiteit. De bewoner-eigenaar zal bijgevolg de hospita-entiteit moeten betreden om deze badkamer te bereiken en omgekeerd zal de hospita-bewoner de hospita-entiteit niet moeten verlaten om gebruik te kunnen maken van de badkamer.

De voorgestelde inrichting beantwoordt daardoor niet aan de bepalingen voor de begrippen hospitawoning conform het Algemeen Bouwreglement. Omdat ook het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze woonvorm te faciliteren, wordt niet toegestaan dat een volwaardige bijkomende woongelegenheid gecreëerd wordt. De eigenaar-bewoner mag dus een kamer uitrusten, inrichten en verhuren, maar geen studio of appartement realiseren. Het sociale aspect, waarbij ruimtes gedeeld zullen worden, is binnen voorliggende aanvraag onvoldoende gegarandeerd.

Doordat deze ruimtes zich situeren op de tweede verdieping en dakverdieping en vrij eenvoudig kunnen worden afgesloten van de onderliggende functionerende woning, leidt dit eerder tot een verdoken opdeling van het pand tot een meergezinswoning met 2 afzonderlijk functionerende woonentiteiten. Dit komt het sociale aspect van een hospitawoning niet ten goede en kan bijgevolg niet aanvaard worden.

Het inrichten van één hospita-kamer in de woning is principieel wel aanvaardbaar. De inrichting en vereiste oppervlakte ten opzichte van het aantal voorzieningen dat in de kamer wordt geïntegreerd zal echter moeten worden herbekeken in een aangepast ontwerp. Bij voorkeur wordt dit vooraf besproken met de dienst.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

### **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 een hospitaakamer aan de heer Kristof Patry gelegen te Doornzelestraat 30, 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 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.



2024\_CBS\_09640 - OMV\_2024109320 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een  
hospitakamer - zonder openbaar onderzoek - Doornzelestraat, 9000 Gent - Weigering