



2025_CBS_03362 OMV_2025002616 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verlengen van een vergunning voor hospitawonen - zonder openbaar onderzoek - Kastanjestraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Matthias Timmermans met als contactadres Kastanjestraat 85, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025002616) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verlengen van een vergunning voor hospitawonen
- Adres: Kastanjestraat 85, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 602A6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in de Kastanjestraat, in de wijk Brugsepoort. De omgeving is dichts bebouwd met rijwoningen, type 2-3 bouwlagen met hellend dak. Vlakbij is het Acaciapark gelegen.

Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning en hospitaruimte (OMV_2019119037).

Hierbij werd als bijzondere voorwaarde voor de hospitaakamer en het bijhorende terras opgelegd:

- Hospitaakamer
 1. *De wanden tussen de slaapzolder en de rest van de duplex voor hospitaawonen moeten tot een minimum worden beperkt zodat de slaapzolder 1 geheel vormt met de rest van de ruimte en zodat op die manier een oppervlakte van minstens 15 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m in 1 en dezelfde ruimte wordt bereikt.*
 2. *De stedenbouwkundige vergunning is 5 jaar geldig vanaf heden en vervalt vroeger wanneer de eigenaar in deze periode niet meer in de woning is gedomicilieerd.*
 3. *De omvorming tot hospitaawoning laat maximaal de verhuur van 1 kamer toe.*
- Dakterras bij hospitaakamer

Het terras wordt in diepte beperkt tot 1 m voorbij de glaspartij, zodat de zijwanden voldoende hoog zijn om storende zichten te voorkomen.

De voorliggende aanvraag beoogt het opnieuw vergunnen van 1 hospitaakamer op de dakverdieping, in de vorm van een duplex en met privaat gebruik van een dakterras aan de achterzijde.

De kameroppervlakte meet 19,5 m² en beschikt over een eigen slaapkamer en keuken. Volgens de plannen zijn de gemeenschappelijke delen met de eengezinswoning: het toilet (gelijkvloerse bouwlaag), een wasberging (1^e verdieping) en een badkamer (2^e verdieping).

Controle van de opvolging van de bijzondere voorwaarden uit de vergunning OMV_2019119037:

1. *Deze met betrekking tot de indeling van de hospitaakamer werden opgevolgd.*
2. *De voorwaarden met betrekking tot het dakterras werden niet opgevolgd.*

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning en een hospitaruimte (OMV_2019119037).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 29/11/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (de voorgevel inbegrepen) en uitbreiden van de gelijkvloerse annexen van een woonhuis (KW K-55-76).

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 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.

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 werd getoetst aan de bepalingen van de hospitaakamer volgens het algemeen bouwreglement:

Artikel 4.14 en 4.15 – 'Hospitawonen'

In toepassing dit artikel kan dan ook slechts vergunning verleend worden voor een termijn van 5 jaar. Het betreft hier de 1^e termijn van 5 jaar.

De aanvraag gaat uit van de eigenaar-bewoner en stemt dan ook overeen met de bepalingen uit artikel 4.15.

Artikel 4.16 – 'Kamer in kamerwoning of hospitaawoning'

De te verhuren kamer is minstens 12 m² groot en is voor zijn ontbrekende voorzieningen

afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de entiteit deel uit maakt.

Artikel 4.18 – ‘Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitaawoning’

De rest van de woning blijft voldoen aan dit artikel.

Het ontwerp voldoet aan deze vereisten.

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 - Afdeling 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

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 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

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

- Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hospitakamer

De voorschriften rond hospitawonen uit het algemeen bouwreglement zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het ontwerp voldoet aan de betreffende bepalingen.

De inrichting van de hospitakamer is voldoende kwaliteitsvol en heeft – met uitzondering van het dakterras - geen negatieve impact op de woonkwaliteit van de eengezinswoning en/of de omgeving.

Echter het dakterras bij de hospitaakamer voldoet echter niet aan de bijzondere voorwaarden zoals gesteld in de vorige voorwaardelijke omgevingsvergunning (OMV_2019119037).

Dit terras ligt op dakniveau van het hoofdgebouw en reikt tot op 0,88 m afstand van de linker zijperceelsgrens en op 0,97 m afstand van de rechter zijperceelsgrens. Dit terras neemt te veel inkijk op de aanpalende percelen. De privacy en woonkwaliteit van de burens komt hiermee in het gedrang.

-> De eerder gemaakte bijzondere voorwaarde uit de vorige omgevingsvergunning (OMV_2019119037) blijft behouden:

Het terras moet in diepte worden beperkt tot maximaal 1 m voorbij het achterraam. Op deze wijze blijven de zijwanden voldoende hoog en wordt er minder inkijk genomen bij de burens. Het onaangepaste dakterras brengt de privacy en woonkwaliteit van de burens in het gedrang.

Omdat de afmetingen van het dakterras niet werd uitgevoerd zoals voorzien in de bijzondere voorwaarden van de omgevingsvergunning OMV_2019119037 en gezien dit dakterras wordt gebruikt door de bewoner van de hospitaakamer, kan de omgevingsvergunning voor de hospitaawoning niet worden vergund.

CONCLUSIE

Ongunstig advies voor de hospitaakamer om volgende redenen:

Het onaangepast dakterras, gebruikt door de bewoner van de hospitaakamer, zal de privacy en de woonkwaliteit van de aanpalende burens in het gedrang brengen. Bijgevolg kan de hospitaakamer onder deze toestand niet worden vergund.

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 het verlengen van een vergunning voor hospitaawonen aan Matthias Timmermans gelegen te Kastanjestraat 85, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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:

a) de 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_03362 - OMV_2025002616 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verlengen van een vergunning voor hospitawonen - zonder openbaar onderzoek - Kastanjestraat, 9000 Gent - Weigering