



2025_CBS_07621 OMV_2025082499 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het opsplitsen van de woning in 2 units - zonder openbaar onderzoek - Visitatiestraat, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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?

Mevrouw Karen De Kock met als contactadres Visitatiestraat 130, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025082499) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het opsplitsen van de woning in 2 units
- Adres: Visitatiestraat 130, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 343R3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning betreft een halfopen rijwoning langs Visitatiestraat in Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in gesloten bebouwing. Het perceel in kwestie is ca. 606,5 m², heeft een totale diepte van ca. 71,35 m bij een breedte van ca. 8,50 m. Het pand in kwestie betreft een vergunde eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak. De eengezinswoning bestaat uit 1 hoofdvolume zonder aanbouwen. De woning heeft een netto oppervlakte van 226,2 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de woning gesplitst in een meergezinswoning met twee entiteiten. De eerste woning bevindt zich op het gelijkvloers en heeft een netto vloeroppervlakte van ca. 58 m². Deze woning beschikt over een aansluitende private tuinzone met een oppervlakte van 81 m².

De tweede woning bevindt zich op de bovenliggende verdiepingen. Deze woning beschikt over een private tuinzone van 436,2m².

Beide woningen krijgen een gedeelde toegang langs de Visitatiestraat tot een gemeenschappelijke hal. Via deze gemeenschappelijk hal kan de bovenliggende woning de private tuinzone op het gelijkvloers bereiken.

Er worden geen volumetrische wijzigingen uitgevoerd, noch structurele interne verbouwingswerken. Er zijn geen wijzigingen aan de scheidingsmuren.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- ? Op 10/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning en het isoleren en renoveren van de voorgevel. (OMV_2022001594)
- ? Op 22/05/2025 werd een weigering afgeleverd voor het opsplitsen van de woning in een compact, toegankelijk appartement op het gelijkvloers en op de verdiepingen 1, 2 en 3 een ruim gezinsappartement met kelder en tuin. (OMV_2025003787)

Stedenbouwkundige vergunningen

- ? Op 30/12/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1982/1285)
- ? Op 27/03/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van bijgebouwen en verbouwing van de woning. (2003/60034)
- ? Op 15/07/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een woning. (2004/60109)

Bouwmisdrijf

Op 24/01/2025 is het volgend stedenbouwkundig misdrijf vastgesteld:

Het aantal woonentiteiten is gewijzigd doordat de gelijkvloerse verdieping van de eengezinswoning als aparte woonentiteit is ingericht. Hierdoor zijn er twee woonentiteiten.

Op 26/01/2025 heeft de eigenares een omgevingvergunningsaanraag ingediend voor het wijzigen van het aantal woonentiteiten (regularisatie)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 31 juli 2025 onder ref. 066586-003/PJ/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 14 juli 2025. Op 25 augustus 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CAMPO SANTO, goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als maximum toegelaten aantal bouwlagen met hellend dak, zone voor zone voor gesloten bebouwing en een zone voor koeren en tuinen.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 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).
- 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 wordt niet ingrijpend aangepast. 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

De aanvraag betreft het opsplitsen van een vergunde eengezinswoning.

Uit het dossier blijkt dat de aangeleverde plannen niet overeenkomen met de laatst vergunde toestand (dossiernummer 2004/60109). De plannen duiden op een wederrechtelijke opdeling, waardoor het dossier niet correct beoordeeld kan worden. Deze opdeling werd eerder vastgesteld en vastgelegd in een proces-verbaal. Dit impliceert dat het dossier een regularisatie betreft, hoewel het is opgesteld als een nieuwe aanvraag tot opsplitsing. Hierdoor ontbreekt de

correcte referentie naar de laatst vergunde toestand, wat een objectieve beoordeling onmogelijk maakt. Dit leidt tot een **negatief advies**.

De laatst vergunde toestand betreft een eengezinswoning. Een aanvraag tot opsplitsing moet dan ook getoetst worden aan de ruimtelijke context. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, en ook het perceel zelf bezit de kwaliteiten van een volwaardige eengezinswoning: een duidelijke planopbouw, een beperkt netto-vloeroppervlak (net geen te beschermen eengezinswoning), en een ruime tuinzone die perfect geschikt is voor eengezinsgebruik. De omliggende bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vergunde eengezinswoningen, wat bevestigt dat dit de dominante woningtypologie is.

De woningtypetoets biedt een objectieve methode om de ruimtelijke inpasbaarheid van een woningtypologie te beoordelen. Op basis van deze toets stellen we het volgende vast:

- ? Vraag 1: De Visitatiestraat is geen invalsweg of centrale straat ? Score 2
- ? Vraag 2: Meer dan driekwart van de omliggende bebouwing betreft eengezinswoningen ? Score 2
- ? Vraag 3: Het linkerperceel is een doorgang, het rechterperceel een eengezinswoning ? Score 1
- ? Vraag 4: Perceelbreedte van 8,5 m laat toe om parkeren op het gelijkvloers te voorzien ? Score 1
- ? Vraag 5: Mogelijkheid tot drie bouwlagen ? Score 1
- ? Vraag 6: Perceel is geschikt voor een kwalitatieve eengezinswoning ? Score 2

De totaalscore bedraagt 10, wat duidelijk aantoont dat een eengezinswoning de meest inpasbare typologie is. Een opsplitsing naar een meergezinswoning zou afbreuk doen aan de ruimtelijke context, en leidt daarom tot **een negatief advies**.

Daarnaast vertoont de voorgestelde meergezinswoning ook tekortkomingen op vlak van leef- en woonkwaliteit. De fietsenberging in de hal is te smal, en het is onduidelijk hoe fietsen hier gestald kunnen worden zonder circulatie te hinderen. Er wordt geen stallingsysteem gespecificeerd. Voor de tweede entiteit bevindt de fietsenstalling zich in de tuinzone, bereikbaar via een trap met een doorgang van slechts 80 cm. Dit is niet realistisch voor het verplaatsen van fietsen.

Hoewel beide entiteiten beschikken over een buitenruimte, is het niet kwalitatief dat de bovenste entiteit enkel via een trap toegang heeft tot deze ruimte.

Gezien:

- ? de onvolledige en foutieve samenstelling van het dossier,
 - ? de ruimtelijke oninpasbaarheid van een meergezinswoning in deze context,
 - ? en het gebrek aan leefkwaliteit in de voorgestelde plannen,
- wordt deze aanvraag negatief geadviseerd.

CONCLUSIE

Ongunstig, het voorstel voor een meergezinswoning is niet inpasbaar in de plaatselijk omgeving gekenmerkt door eengezinswoningen.

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 opsplitsen van de woning in 2 units aan mevrouw Karen De Kock gelegen te Visitatiestraat 130, 9040 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:
 - a) 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.

2025_CBS_07621 - OMV_2025082499 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het opsplitsen van de woning in 2 units - zonder openbaar onderzoek - Visitatiestraat, 9040 Gent - Weigering