



2025_CBS_08943 OMV_2025064642 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een groep van schakelwoningen met 2 wooneenheden - met openbaar onderzoek - Stijn Streuvelsstraat, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, 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?

Hamid Dillawar Zadah met als contactadres Vincent Evrardlaan 5 bus 203, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025064642) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning tot een groep van schakelwoningen met 2 wooneenheden
- Adres: Stijn Streuvelsstraat 33, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nr. 78R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Stijn Streuvelsstraat in Sint-Denijs-Westrem. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Het pand in kwestie betreft een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de woning in de hoogte uitgebreid door het toevoegen van een volwaardige tweede bouwlaag. De typologie van eengezinswoning verandert naar twee schakelwoningen, één op elke verdieping.

De totale bouwdiepte na verbouwing op zowel het gelijkvloers als de verdieping bedraagt 18,52m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 6,30m ten opzichte van het maaiveld.

De eerste schakelwoning bevindt zich volledig op het gelijkvloers en bestaat uit een inkomhal met aangesloten de woonkamer, een keuken, drie slaapkamers, een badkamer en garage. De tuin vormt de buitenruimte voor deze entiteit.

De tweede entiteit bevindt zich, op de inkomhal na, volledig op de eerste verdieping en bestaat uit een leefruimte met keuken, eethoek en woonkamer, drie slaapkamers, twee bergruimtes, een badkamer en een sauna. Vanuit de woonkamer is een - deels overdekt - terras bereikbaar (20m²). Vanuit de slaapkamers aan de achterzijde van de woning is het tweede terras bereikbaar (32,90m²).

Er worden drie hemelwaterputten met een totaal volume van 16.500 l geplaatst, die aangesloten zijn op een wadi.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 29/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning. (1968 SD 1285)

Verkavelingsvergunningen

* Op 12/07/1962 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1962 SDW 039/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 10 juli 2025 onder ref. 5000105227:
in bijlage ter kennisgeving Gent en de offerte.

3.2. Fluxys

Geen bezwaar advies van Fluxys NV afgeleverd op 14 juli 2025 onder ref. TPW-OL-2025272834:
Advies Fluxys

3.3. De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 27 augustus 2025 onder ref. -:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Stijn Streuvelsstraat 33 in Gent (44062A0078/00R000) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen, waarbij dan ook navenant gecompenseerd dient te worden);*
- *Er dient maximaal voldaan te worden aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (GSVH);*
- *Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.*

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning tot een groep van schakelwoningen met 2 wooneenheden. De dakverdieping wordt vervangen door een volwaardige bouwlaag met een plat dak en erbinnen voorzien van een nieuwe woonunit. Het perceel waar het huis is gelegen werd gesplitst in twee zoals oorspronkelijk in de verkaveling was voorzien. Het resulterende perceel betreft een oppervlakte van ca. 910 m². De bestaande woning heeft een voetprint van 213 m² en een netto oppervlakte van 250 m². De diepte van het gebouw is 18 m, er blijft een achtertuin van ongeveer 17 m over. In de nieuwe toestand zal de voetprint 230,1 m² (dit omwille van de bijkomende gevelisolatie) en een netto oppervlakte van 329,6 voor beide units. Elke unit heeft zijn eigen aparte inkom en werkt zelfstandig. Het projectgebied is gelegen op ca. 350 m van en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	ja	middelgroot (huidig klimaat) groot (toekomstig klimaat)
Pluviale overstromingsgebieden*	ja	middelgroot (huidig klimaat) groot (toekomstig klimaat)
Overstromingen vanuit de zee*	nee	nvt

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren.

A. Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv.

B. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het volledige plat dak wordt uitgevoerd als groendak (194,3 m²) en aangesloten op de infiltratievoorziening. De paden/terrassen worden voorzien in waterdoorlatende materiaal en zijn tot een minimum beperkt. Hierop is de GSVH niet van toepassing. De verhouding van deze waterdoorlatende verhardingen en de onverharde zone is zeer klein. De horizontale dakoppervlakte bedraagt 141 m². Er is 1 bestaande hemelwaterput van 2.500 l aanwezig. Er worden 2 nieuwe hemelwaterputten van 7.000 l (totaal: 14.000 l) voorzien. Het totale volume aan hemelwateropvang bedraagt 16.500 l. De totale afwaterende oppervlakte bedraagt 81 m² (er wordt 2 x 30 m² in mindering gebracht). Er is een hergebruik van hemelwater voorzien voor het onderhoud van de tuinen, de dienstkranen en het spoelen van het toilet op het gelijkvloers. De overloop van de hemelwaterput is voorzien op een infiltratievoorziening, met een infiltratieoppervlakte van 9 m², een volume van 2,7 m³ en een diepte van de 50 cm t.o.v. het maaiveld. De overloop van deze infiltratievoorziening bevindt zich op 20 cm t.o.v. het maaiveld en wordt gescheiden ingepland tot aan de perceelgrens, die door middel van een controleput tijdelijk op de overloop grijswater aangesloten wordt, totdat in de straat een gescheiden riolering voorzien wordt.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is op basis van de watertoetskaarten gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig klimaat en grote kans, toekomstig klimaat), maar niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit zee. De aanvraag zelf is gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine kans huidig klimaat en toekomstig klimaat. De aanvraag is niet gelegen in recent overstroomd gebied. Het projectgebied is eveneens gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Over de pluviale overstromingen doet De Vlaamse Waterweg nv geen uitspraken. De beoordeling van de pluviale overstromingen dient te gebeuren door de vergunningverlenende overheid. Hiervoor verwijzen we naar de omzendbrief van 16 december 2022 met kenmerk OMG/2022/1 m.b.t. richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden.

In overstromingsgevoelig gebied T1000 wordt geen compensatie voor de inname van ruimte voor water of een hoger vloerpeil opgelegd. Het vloerpeil in de woning bevindt zich volgens de snedes in het aanvraagdossier op 80 cm boven maaiveld. Het overstromingspeil bij T1000 toekomstig klimaat bevindt zich op 23 cm boven maaiveld. Indien blijkt dat bij een T1000 of onder klimaatscenario's deze gebieden onder water kunnen komen, worden enkel zeer beperkte reliëfwijzigingen toegestaan om schadegevoelige infrastructuur op een voldoende hoogte te brengen. Ophogingen die als niet noodzakelijk worden beschouwd dienen binnen deze gebieden geweerd te worden om de valleien voldoende klimaatrobuust te houden. In dergelijke gebieden

gelden bovendien volgende voorwaarden: er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen, waarbij dan ook navenant gecompenseerd dient te worden), er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH, en er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de GSVH aangezien er hemelwateropvang aanwezig is met een totaal volume van 16.500 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er wordt ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater voorzien. De overloop van deze hemelwateropvang is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 9 m² en volume van 2.700 l. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg (vereist: 6,48 m² en 2.673 l) en voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 81 m². Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterondoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is. Derhalve wordt het afstromingsregime en de infiltratie naar het grondwater niet gewijzigd ingevolge de aanvraag.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De afvoerstelsels worden gescheiden aangeboden aan tot aan de perceelgrens. De huidige bestaande rioleringsaansluiting grijswater wordt hergebruikt. Voor het afvalwater zijn er twee septische putten van de 3.000 l voorzien. De overloop van deze putten wordt aangesloten op het grijswater stelsel die vervolgens mits de nodige controle- en sifonputten aangesloten wordt op de bestaande rioleringsaansluiting.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

3.4. Infrabel

Voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel afgeleverd op 10 juli 2025 onder ref. -:
Infrabel heeft geen principiële bezwaren.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

3.5. Proximus

Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 16 juli 2025 onder ref. -:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

3.6. Wyre

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 9 juli 2025 onder ref. -:

Aansluitbaar Wyre:

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken / wyre

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

3.7. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 9 juli 2025 onder ref. 075946-001/PV/2025:

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

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 binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1962 SDW 039/00 van 12 juli 1962). De aanvraag heeft betrekking op lot 7. De zonering volgens deze verkaveling is **zone n° 1**.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- *De bebouwbare oppervlakte van eigendommen uit één stuk zal het 1/5 van het perceel niet overschrijden.*
De bebouwde oppervlakte in bestaande toestand overschrijdt de toegestane 20% reeds met 30m². In de nieuwe toestand wordt achteraan een overdekt terras bijgebouwd wat zorgt voor een toename van 17m², waardoor de maximale bebouwbare oppervlakte met 47m² wordt overschreden en zo 1/4 van het perceel bebouwd is.
- *De hoofdgebouwen zullen afgedekt worden met een kap (2 hellingen van 10° tot 30°).*
Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie wat betreft de afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften.

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:

- Artikel 4.1 – Definities

Schakelwoning: een zelfstandige woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke zelfstandige woning minstens gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, en waarbij de hoofdtoegang van elke zelfstandige woning rechtstreeks uitkomt op de openbare weg of op een oprit naar de openbare weg.

De tweede, nieuwe entiteit op de verdieping heeft enkel een ingang op de begane grond. Er kan dus bezwaarlijk gesteld worden dat de woning gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd. Deze entiteit is bijgevolg geen schakelwoning. Het gebouw moet beschouwd worden als een **meergezinswoning**.

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.
- integraal gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- integraal gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- integraal De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- integraal gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- integraal 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 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.

Er wordt voldaan aan de GSVH aangezien er hemelwateropvang aanwezig is met een totaal volume van 16.500 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er wordt ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater voorzien.

De overloop van deze hemelwateropvang is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 9m² en volume van 2.700 l. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg (vereist: 6,48m² en 2.673 l) en voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 81m². Er wordt

maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte niet-waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is. Derhalve wordt het afstromingsregime en de infiltratie naar het grondwater niet gewijzigd ingevolge de aanvraag.

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen.

Overstromingen

Het projectgebied is op basis van de watertoetskaarten gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig klimaat en grote kans, toekomstig klimaat), maar niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit zee. De aanvraag zelf is gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine kans huidig klimaat en toekomstig klimaat. De aanvraag is niet gelegen in recent overstroomd gebied. Het projectgebied is eveneens gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Over de pluviale overstromingen doet De Vlaamse Waterweg nv geen uitspraken. De beoordeling van de pluviale overstromingen dient te gebeuren door de vergunningverlenende overheid. Hiervoor verwijzen we naar de omzendbrief van 16 december 2022 met kenmerk OMG/2022/1 m.b.t. richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden.

In overstromingsgevoelig gebied T1000 wordt geen compensatie voor de inname van ruimte voor water of een hoger vloerpeil opgelegd. Het vloerpeil in de woning bevindt zich volgens de sneden in het aanvraagdossier op 80cm boven maaiveld. Het overstromingspeil bij T1000 toekomstig klimaat bevindt zich op 23cm boven maaiveld. Indien blijkt dat bij een T1000 of

onder klimaatscenario's deze gebieden onder water kunnen komen, worden enkel zeer beperkte reliëfwijzigingen toegestaan om schadegevoelige infrastructuur op een voldoende hoogte te brengen. Ophogingen die als niet noodzakelijk worden beschouwd dienen binnen deze gebieden geweerd te worden om de valleien voldoende klimaat robuust te houden.

In dergelijke gebieden gelden bovendien volgende voorwaarden:

- er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen, waarbij dan ook navenant gecompenseerd dient te worden),
- er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH,
- er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.

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 voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Groen

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

6.2. Stikstof

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

6.3. Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

6.4. Conclusie

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 onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juli 2025 tot en met 14 augustus 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het uitbreiden en opdelen van een eengezinswoning in twee schakelwoningen. Volgens de definitie van een schakelwoning (artikel 4.1 van het Algemeen Bouwreglement) moet deze minstens gedeeltelijk op de begane grond gebouwd zijn. Het voorzien van enkel de inkomhal van de woning op het gelijkvloers is onvoldoende. Er is geen enkele link tussen de woonentiteit en het maaiveld op de inkomhal na. Omwille van die reden moet dit gebouw als een meergezinswoning met twee entiteiten beschouwd worden en niet als twee schakelwoningen.

De stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad. Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woonegelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden. De stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een '[woningtypetoets](#)'. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- ? Vraag 1 gebiedsgerichte differentiatie: score 2
- ? Vraag 2 buurt: score 2
- ? Vraag 3 burens: score 2
- ? Vraag 4 parkeren: score 1
- ? Vraag 5 aantal bouwlagen: score 1

? Vraag 6 perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2

De woningtypetoets geeft een score 10 aan, wat maakt dat op deze locatie eengezinswoning(en) principieel verplicht zijn. Het perceel is geschikt voor het bouwen van twee eengezinswoningen. De omgeving waarin verbouwd wordt, kenmerkt zich als een uitgesproken residentiële buurt waar voornamelijk eengezinswoningen voorkomen, vrijstaand of halfopen.

Om de bestaande eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning wordt het licht hellend dak van de woning vervangen door een volwaardige tweede bouwlaag met een bouwdiepte van 18,50m, waarvan de laatste 3,50m als terras wordt gebruikt. Dakterrassen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Het dakterras bevindt zich op een grote diepte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. Bovendien betreft het bestaande pand in kwestie een woning met ruime tuin, waardoor er eerder geopteerd moet worden voor een connectie met de tuin in plaats van een dakterras op deze plaats. Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met het dakterras achteraan, grenzend aan de slaapkamers.

De bovenste entiteit beschikt nog over een tweede dakterras met een oppervlakte van 20,20m², dat deels overdekt is waardoor de niet-overdekte buitenruimte zich beperkt tot ca. 12m². Het perceel biedt voldoende opportuniteiten om ook bij een tweede entiteit een voldoende ruime tuin te voorzien.

De bijkomende woonentiteit op de verdieping heeft bijgevolg niet de kwaliteiten die we verwachten bij een gezinsvriendelijke woning. De aanvraag komt hierdoor niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, het gevraagde is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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 verbouwen van een eengezinswoning tot een groep van schakelwoningen met 2 wooneenheden aan Hamid Dillawar Zadah gelegen te Stijn Streuvelsstraat 33, 9051 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 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_08943 - OMV_2025064642 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een groep van schakelwoningen met 2 wooneenheden - met openbaar onderzoek - Stijn Streuvelsstraat, 9051 Gent - Weigering