



2025_CBS_09179 OMV_2025000832 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met reca en 3 wooneenheden, naar een meergezinswoning met reca en 2 wooneenheden (aanpassing vergunning OMV_2023105943) - met openbaar onderzoek - Zwarteustersstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 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; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; Filip Watteuw, 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?

DONKERSTEEG NV met als contactadres Simon de Mirabellostraat 16A, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025000832) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning met reca en 3 wooneenheden, naar een meergezinswoning met reca en 2 wooneenheden (aanpassing vergunning OMV_2023105943)
- Adres: Zwarteustersstraat 30-32, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 1034S en 1034R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand is gelegen aan de Zwartzustersstraat, in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een mix van rijwoningen, handelspanden en een gemeenschapsvoorziening (school).

Het pand bestond oorspronkelijk uit twee afzonderlijke gebouwdelen, die in een eerdere vergunningsaanvraag (OMV_2023105943) werden samengevoegd. Die aanvraag betrof de regularisatie en renovatie van twee panden tot drie wooneenheden, de renovatie en uitbreiding van een eethuis, de vervanging en uitbreiding van het dakvolume, en de heraanleg van de binnentuin. Het perceel heeft een breedte van 14,13 m aan de rooilijn en een maximale diepte van 17,45 m.

Het gebouw is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 81665) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Breedhuis van zes traveeën met twee bouwlagen onder zadeldak (Vlaamse pannen), in kern opklimmend tot de 17de-18de eeuw. Verankerde baksteenbouw boven een gecementeerde plint. Rechthoekige vensters in gecementeerde omlijsting met doorlopende arduinen onderdorpels op de bovenverdieping. Rechts toegevoegde garagepoort. Gedeeltelijk zichtbare zijpuntgevel.”

Bestaande toestand van het gebouw

Het hoofdgebouw beslaat de volledige breedte van beide percelen en heeft een doorlopend zadeldak met een nok parallel aan de rooilijn. De diepte varieert tussen 5,47 m en 5,52 m.

Aan de rechterzijde bevindt zich een aanbouw met twee bouwlagen en een hellend dak, waarvan de nok loodrecht op de rooilijn staat (hoogte nok: 9,89 m t.o.v. straatpeil). Deze aanbouw is maximaal 6,63 m breed en 9,95 m diep.

Aan de linkerzijde (nr. 32) zijn twee opeenvolgende aanbouwen aanwezig:

- Een eerste aanbouw met twee bouwlagen en een plat dak (hoogte dakrand: 6,51 m), max. 7,97 m breed en 4,46 m diep.
- Een tweede aanbouw met één bouwlaag en plat dak (hoogte dakrand: 3,27 m), 2,94 m breed en ca. 4,15 m diep.

In de hoek van de linker- en achterste perceelsgrens bevindt zich een bijgebouw met 1 bouwlaag en een lessenaarsdak. De nok (hoogte: 4,63 m) loopt ongeveer parallel aan de rooilijn.

Het dak helt af naar de achterste perceelsgrens, waar de kroonlijst zich op 2,50 m hoogte bevindt. Dit bijgebouw is ca. 6 m breed en 3,40 m diep.

Achteraan het perceel bevindt zich een buitenruimte (koer) van 67,51 m², toegankelijk vanuit zowel de ReCa-zaak (links) als de gelijkvloerse woonentiteit (rechts).

Laatst vergunde toestand

- **Gelijkvloers:** Rechts bevindt zich een inkomhal voor de bovenliggende woningen, gecombineerd met een fietsenberging (hangsysteem). Vanuit deze hal is er toegang tot een studio of 1-slaapkamerappartement. De slaapkamer ligt aan de

straatzijde, de leefruimte, keuken en sanitaire voorzieningen achteraan, met directe toegang tot terras en tuinzone (exclusief voor deze woonentiteit). Links is een eethuis voorzien dat zich uitstrekt over de volledige diepte van het pand, met interne toegang tot de eerste verdieping.

- **Eerste verdieping:** Links bevindt zich een verbruiksruimte en salon als uitbreiding van het eethuis (twee traveeën). De overige ruimte is ingericht als een appartement met 2 slaapkamers.
- **Zolderverdieping:** Wordt ingericht als een derde woonentiteit met 1 slaapkamer. Een nieuwe dakuitbouw aan de achterzijde is voorzien, herwerkt conform de bijzondere voorwaarden zodat de breedte beperkt blijft tot de zone tussen twee dakspanten.
- **Buitenruimtes:**
 - De tuinzone op het gelijkvloers is exclusief voor de gelijkvloerse woonentiteit.
 - Het appartement op de eerste verdieping krijgt een uitpandig balkon aan de rechterperceelsgrens.
 - De derde woonentiteit beschikt over een dakterras op het platte dak van het volume van de eerste verdieping.

Huidige toestand van de indeling

- **Gelijkvloers:** Het eethuis aan de linkerkant is ingericht zoals vergund. De ruimtes voor de studio aan de rechterkant zijn nog niet afgewerkt (geen keuken of sanitair). De inkomhal met fietsenberging is gerealiseerd conform de vergunning.
- **Eerste verdieping:** Grotendeels uitgevoerd zoals vergund. Een afwijking is het groendak op de gelijkvloerse aanbouw links, dat niet als groendak maar als betegeld terras met balustrade is uitgevoerd.
- **Zolderverdieping:** Dakuitbouw en dakterras zijn nog niet gerealiseerd. De inrichting van de woonentiteit is nog niet voltooid.

Aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

- **Gelijkvloers:** De voorziene studio wordt geschrapt en opgenomen in het eethuisgedeelte, ingericht als keuken. De inkomhal blijft behouden. De nieuwe netto-vloeroppervlakte van de ReCa-functie bedraagt 159,2 m², waarvan 89,3 m² publiek toegankelijk is. De interne toegang tot de eerste verdieping wordt verwijderd.
- **Eerste verdieping:** De linkerkant wordt geïntegreerd in het appartement met 2 slaapkamers. Aan de straatkant komt een zitruimte, achteraan een bureauruimte. Een deel van het platte dak wordt aangevraagd als terras (8,24 m²), met een bouwdiepte van 12 m t.o.v. de rooilijn. De balustrade verhoogt de bouwhoogte van de aanbouw van 3,68 m naar 4,28 m. Netto-vloeroppervlakte van het appartement: 122,2 m².
- **Tweede verdieping:** Wordt grotendeels ingericht zoals eerder vergund. De dakuitbouw is herwerkt en verkleind conform de bijzondere voorwaarden. Breedte: 2,53 m, afstand tot linkerperceelsgrens: 2,96 m. De rest van het dak blijft ongewijzigd.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 09/03/2023 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren en uitbreiden van een eethuis, het renoveren en ombouwen van 3 naar 2 appartementen, het vervangen en uitbreiden van dakvolume en het heraanleggen van de binnentuin (OMV_2022140751).
- Op 14/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren en renoveren van 2 panden naar 3 wooneenheden, het renoveren en uitbreiden van een eethuis, het vervangen en uitbreiden van dakvolume en het heraanleggen van de binnentuin (OMV_2023105943).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/07/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van studentenkamers (1987/682).
- Op 25/10/2001 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een gelijkvloerse winkelruimte tot 1 studio (2001/268).
- Op 31/10/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de bestemmingswijziging van een winkelruimte naar een appartement op het gelijkvloers (2002/663).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 augustus 2025 onder ref. 038073-010/PJ/2025:

Besluit:

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

Bijzonder aandachtspunt:

De automatische schuifdeur / uitgang van het restaurant moet voldoen aan de beschrijving in dit verslag, inclusief break-outbeslag (zie punt 3 evacuatie). Ofwel wordt er een gewone draaideur geplaatst.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 augustus 2025 onder ref. 5000106845:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal

volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), zone C voor woningen en tuinen, zone voor openbare ruimten en zone B voor woningen en tuinen.

De aanvraag is **NIET** in overeenstemming met de voorschriften van het BPA:

Artikel 2.3 – Zone B voor woningen en tuinen (bestemmingsvoorschrift)

Wonen is de hoofdbestemming (min. 50%), waarbij het aantal woningen het aantal bouwlagen niet mag overschrijden.

De bestemming reca is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Basisvoorschrift: reca toegelaten tot 150 m² van het BVO (bruto vloeroppervlak) én kleiner dan 50% van het BVO
- **Mits machtiging:** reca toegelaten tot 300 m² van het BVO en én kleiner dan 50% van het BVO

TOETSING

In bestaande toestand is de BVO van de reca-functie 108,92 m².

In de vergunde toestand is de BVO van de reca-functie 180,3 m²

In voorliggende aanvraag is de BVO voor reca 172,3 m²:

- BVO gelijkvloers: 192,9 m² (waarvan 172,3 m² reca, en 20,44 m² gemeenschappelijk);
- BVO 1^{ste} verdieping: 144,9 m² (volledig meergezinswoning);
- BVO 2^{de} verdieping 123,24 m² (volledig meergezinswoning);
- BVO dakverdieping 52,69 m² (volledig meergezinswoning).

De BVO van de reca is meer dan de toegestane oppervlakte in het basisvoorschrift.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden cfr. de voorschriften van het BPA beoordeeld op basis van 2 stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving.

Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

- het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;
- het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek;

- het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;
- het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

Er kan voor voorliggende aanvraag **geen machtiging** gegeven worden op basis van bovenstaande toetsingskaders. **Deze beoordeling wordt verder in het verslag geduid, zie punt 8. Omgevingstoets.**

Artikel 3.3.5.1 – Bouwhoogte van de gevels

De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich 10% hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden.

De referentiehoogte is voor deze percelen 7 m (zie grafisch plan BPA).

De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan **mits machtiging** (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10% naar '3 m + 10%' van de referentiebouwhoogte. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de toegestane kroonlijsthoogte. Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- de relatie tussen het gebouw en de aanpalende gebouwen en de omgeving.
- de relatie met het straatdeel,
- de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

TOETSING

De bestaande kroonlijst van de voorgevel bevindt zich op een hoogte van 6m86 ten opzichte van het straatpeil. De bestaande kroonlijsthoogte op de achtergevel is 6m51.

Achteraan het nieuwe zadeldak wordt centraal een dakuitbouw ingepland.

Deze dakuitbouw bevindt zich ter hoogte van het achtergevelvlak en verhoogt zo de kroonlijsthoogte plaatselijk met 3m31. Dit is een **afwijking op het BPA en komt wel voor machtiging in aanmerking** aangezien de ingreep rekening houdt met de historiek van het gebouw en de locatie. De dakuitbouw wordt beperkt ingericht tussen 2 bestaande spanten zodat er een afbreuk is van de erfgoedwaarden van het dak. **De ophoging van de kroonlijst in functie van de dakuitbouw is bijgevolg positief te beoordelen.**

Artikel 3.4 - Bijzondere bebouwingsvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen

De niet-bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

TOETSING

In de bestaande toestand heeft de woongelegenheid op het gelijkvloers toegang tot de niet-bebouwde buitenruimte.

In voorliggende aanvraag zijn geen van de woonentiteiten verbonden met de niet-bebouwde buitenruimte op het gelijkvloers. Deze buitenruimte werd volledig en enkel voor de reca gereserveerd. Dit is **niet aanvaardbaar**. Het uitsluitend gebruik van deze buitenruimte door reca, genereert een te grote gebruiksdynamiek in het binnengebied van dit bouwblok.

Anderzijds krijgen de nieuwe woonentiteiten een te beperkte private buitenruimte in de vorm van een balkon en een inpandig dakterras.

Deze beoordeling wordt verder in het verslag geduid, zie punt 8. Omgevingstoets.

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:

- **Artikel 3.10** stelt dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

TOETSING

Het is op de plannen niet duidelijk welke inrichting (de bar of de afhaalbalie) wordt ingericht als warme keuken. Vanaf de afhaalbalie vertrekt op plan een afvoerkanaal maar deze wordt op de bovenliggende verdiepen of het dakenplan niet hernomen. Het traject van dit kanaal is bijgevolg onduidelijk.

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 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.

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte is).

Volgens de laatst vergunde toestand is er niet verhardde tuinzone van 42,4 m². De nieuwe aanvraag wenst verharding aan te leggen met waterdoorlatende materialen. Deze nieuwe verharding bedraagt 29,3m² waardoor een tuinzone resteert van 21,05 m². Het water infiltreert op eigen terrein.

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 is 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 augustus 2025 tot en met 3 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag beoogt een substantiële wijziging van de laatst vergunde toestand, waarbij een vergunde woonentiteit op het gelijkvloers wordt geschrapt ten voordele van een uitbreiding van de ReCa-functie. Tevens wordt de volledige buitenruimte geïntegreerd bij deze horecagerelateerde invulling.

Deze wijziging wordt **negatief geadviseerd**.

De eerder verleende vergunning en de voorafgaande weigeringsbeslissing kwamen tot stand met het expliciete doel een kwalitatieve woonentiteit te realiseren, gekoppeld aan een rustige, laagdynamische buitenruimte. Deze uitgangspunten zijn essentieel in het licht van de geldende stedenbouwkundige beleidsvisie en het BPA. De huidige aanvraag bevat geen nieuwe elementen die aanleiding geven om dit eerder ingenomen standpunt te herzien.

De buitenruimte is fysiek omsloten door hoge scheidingsmuren, wat een klankversterkend effect veroorzaakt. Dit leidt tot een verhoogde geluidsdruk en een aantoonbare verstoring van de rust in de directe omgeving. Ervaring leert dat zelfs tijdelijk gebruik van deze ruimte als ReCa-terras, onder de pop-upregeling, aanleiding geeft tot klachten van omwonenden.

Om die reden wordt het behoud van de vergunde woonentiteit als noodzakelijk beschouwd. Het schrappen van deze woonfunctie en de uitbreiding van de ReCa-activiteit zijn **ruimtelijk niet aanvaardbaar**, strijdig met het geldende BPA, en leiden tot een ongewenste intensivering van het gebruik van de buitenruimte. De invulling van de tuinzone als ReCa-ruimte wordt dan ook **niet toegestaan**. Gezien de impact van deze wijziging op de globale projectopzet, wordt de aanvraag in zijn geheel **negatief geadviseerd**.

Positief beoordeeld worden daarentegen:

- De uitbreiding van de woonentiteit op de eerste verdieping, mits deze voldoet aan de geldende normen inzake woonkwaliteit.

- De voorziene dakuitbouw op de zolderverdieping, voor zover deze beperkt blijft tot de zone tussen twee dakspanten. In dit geval kan een afwijking op de maximale gevelhoogte als **aanvaardbaar** worden beschouwd.

Tot slot wordt opgemerkt dat de huidige invulling van de fietsenberging weinig kwaliteitsvol is. Een herwerking waarbij gekozen wordt voor een enkel- of dubbellaags systeem in plaats van een uitsluitend hangstelsel, zou een duidelijke **kwaliteitsverbetering** betekenen voor de bewoners en wordt dan ook aanbevolen.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met het geldend bijzonder plan van aanleg, het algemeen bouwreglement en overschrijdt de draagkracht van het perceel met negatieve impact op de nabije omgeving tot gevolg.

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 meergezinswoning met reca en 3 wooneenheden, naar een meergezinswoning met reca en 2 wooneenheden (aanpassing vergunning OMV_2023105943) aan DONKERSTEEG nv (O.N.:0454315138) gelegen te Zwartzustersstraat 30-32, 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 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:

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 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_09179 - OMV_2025000832 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met reca en 3 wooneenheden, naar een meergezinswoning met reca en 2 wooneenheden (aanpassing vergunning OMV_2023105943) - met openbaar onderzoek - Zwartzustersstraat, 9000 Gent - Weigering