



2026_CBS_07548 OMV_2026030846 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een deel van een zonevreemde woning naar toeristische logies - met openbaar onderzoek - Duddegemstraat, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 september 2026

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 Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GELUK NV met als contactadres Kleine Duddegemstraat 30, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026030846) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een deel van een zonevreemde woning naar toeristische logies
- Adres: Duddegemstraat 29, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie A nr. 233D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Duddegemstraat in de deelgemeente Sint-Denijs-Westrem - Afsnee. De omgeving wordt gekenmerkt door een open randstedelijk landschap, ingesloten tussen de E40 en de Kortrijksesteenweg. Binnen dit landschap komen verspreid woningen, hoeves en andere landelijke bebouwing voor. Aan de overzijde van de Duddegemstraat bevindt zich het landgoed Mariasteen.

Op het perceel in kwestie bevindt zich een L-vormige hoeve, waarvan een deel in gebruik is als (zonevreemde) eengezinswoning. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een hellend dak en heeft een totale grondoppervlakte van 569,90 m². Het linkerdeel van de hoeve omvat verschillende bergingen, vier paardenstallen en 3 garages. Links en rechts van dit pand bevinden zich twee vrijstaande bijgebouwen, met name een schuur en een stalling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een binnenplein in kasseiverharding met een oppervlakte van ongeveer 460 m². Dit binnenplein is vanaf de openbare weg bereikbaar via een karrenspoor met een lengte van ongeveer 64 m.

Voor het goed werd in 2023 een gedeeltelijk voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend voor de renovatie van de hoeve een wijziging van de omgevingsaanleg (OMV_2023003538). Uit de aangeleverde foto's blijkt dat de werken die werden aangevraagd in deze vergunning werden aangevat, maar nog niet zijn voltooid. Het woongedeelte momenteel intern is gestript en dat de dakbedekking werd verwijderd. De vergunde renovatiewerken lijken dan ook nog niet volledig te zijn uitgevoerd.

In de vergunde toestand bevindt het woongedeelte zich in het rechterdeel van de hoeve en strekt het zich uit over het gelijkvloers en de verdieping onder het hellend dak. Dit gedeelte heeft, verspreid over de 2 bouwlagen, een vloeroppervlakte van ongeveer 280m². De woning omvat op het gelijkvloers onder meer een inkomruimte, een leefruimte en één slaapkamer. Op de verdiepingen zijn nog vier slaapkamers ondergebracht. Elke slaapkamer beschikt over een eigen sanitaire ruimte.

Tussen de woning en de schuur aan de rechterzijde werd een zwembad aangelegd. Voor dit zwembad is geen vergunning gekend.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de functiewijziging van een deel van de bestaande zonevreemde eengezinswoning naar een bed-and-breakfast.

Concreet wordt gevraagd om vier slaapkamers te mogen aanwenden als gastenkamers in het kader van een B&B-uitbating. Op de plannen worden in totaal vijf kamers weergegeven, zonder dat wordt aangegeven welke kamers precies als gastenkamers zullen worden ingericht. Aan de B&B-functie wordt een oppervlakte van ongeveer 81,2 m² toegewezen, rekening houdend met vier kamers en de bijhorende sanitaire voorzieningen. Deze oppervlakte komt overeen met

ongeveer 29 % van de totale vloeroppervlakte van de zonevreemde eengezinswoning. Hierbij werden de paardenstallen en garages in het linker gedeelte van de hoeve buiten beschouwing gelaten.

De inkom- en leefruimte blijven deel uitmaken van de woonfunctie van de eengezinswoning, maar zullen ook toegankelijk zijn voor de gasten van de bed-and-breakfast.

De bestaande indeling van het gebouw blijft ongewijzigd. De bergingen, garages en paardenstallen in het linker gedeelte van de hoeve behouden hun huidige functie.

De parkeerbehoefte van de bed-and-breakfast wordt opgevangen op het bestaande verharde voorplein, waar twee autostaanplaatsen voor de gasten worden voorzien. Daarnaast blijven de twee bestaande garages behouden. Eén van de drie garages zal worden gebruikt voor het opbergen van fietsen.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 07/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het (her-)aanleggen van verhardingen met kasseien. (OMV_2018029237). *Voor deze vergunning werd geen melding van de aanvang van de werken ontvangen, waardoor er wordt aangenomen dat de werken niet gestart zijn. Deze vergunning is dan ook intussen vervallen en mag niet meer worden uitgevoerd.*

* Op 12/04/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een zonevreemde woning, het renoveren van de bestaande verhardingen en het rooien van fruitbomen. (OMV_2020123173)

* Op 28/04/2022 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een zonevreemde woning en het renoveren van de bestaande verhardingen. (OMV_2021140359)

* Op 20/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een zonevreemde woning en het heraanleggen van verhardingen. (OMV_2023003538)

* Op 30/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herbouwen van een bijgebouw. (OMV_2023147970) *Deze vergunning werd ingetrokken.*

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 06/11/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 schuilhokken van 10,5 m². (2008/70115)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 9 juni 2026 onder ref. 077519-001/EVM/2026: zie bijlage op het Omgevingsloket.

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

Bijzondere aandachtspunten:

** De dakvlakramen moeten een vlotte doorgang toelaten.*

De conformiteit van het toeristische logies met de specifieke brandveiligheidsnormen, beschreven in bijlage 2/1 van het Besluit van de Vlaamse Regering, wordt ter plaatse gecontroleerd door de bevoegde brandweer. Op advies van de brandweer reikt de burgemeester het brandveiligheidsattest uit.

De te volgen procedure voor de aanvraag van het vereiste brandveiligheidsattest staat beschreven voormeld besluit.

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

3.2. Toerisme Vlaanderen

Geen tijdig advies van Toerisme Vlaanderen, Logies. De adviesvraag is verstuurd op 5 juni 2026. Op 7 augustus 2026 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 perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ligt in parkgebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

“De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.”

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als zone voor parkgebied. Dit BPA vormt een aanvulling op het gewestplan.

“De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze in al dan niet verstedelijkte gebieden hun sociale functie kunnen vervullen.” (K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.)

Aan de bestaande vergunde gebouwen zijn naast de normale onderhouds- en instandhoudingswerken enkel verbouwingswerken toegelaten die geen uitbreiding qua oppervlakte of volume tot gevolg hebben.

De omliggende percelen zijn opgenomen binnen het thematisch RUP-Groen, in het deelgebied Rosdambeekvallei, en hebben de bestemming zone voor natuur. Op deze percelen zijn de vrijstaande bijgebouwen die horen bij de hoefwoning opgetrokken. Ook de toegang tot het project (de oprit) ligt in natuurgebied.

In deze zone is het algemeen stedenbouwkundig voorschrift ‘zone voor park’ van toepassing, aangevuld met het volgende voorschrift: *“Er is slechts één private ontsluitingsweg naar een woonperceel toegelaten. Deze ontsluitingsweg heeft een maximale breedte van 3m en moet uitgevoerd worden in waterdoorlatende verharding.”*

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met het bepalingen het BPA en het gewestplan. Het wijkt af op het volgende punt:

Functie

De aangevraagde functiewijziging naar een bed-and-breakfast is **niet** in overeenstemming met de bestemming '**parkgebied**', zoals vastgelegd in het gewestplan en het BPA Afsnee-Zuid. Binnen een parkgebied zijn uitsluitend handelingen toegelaten die noodzakelijk zijn voor de openstelling, de instandhouding, de verfraaiing en/of de aanleg van het gebied. Handelingen die een andere bestemming introduceren, ongeacht of deze residentieel, industrieel, agrarisch, commercieel, recreatief of cultureel van aard zijn, zijn niet verenigbaar met de bestemming 'parkgebied'.

Ook de inrichting van toeristische logies dient bijgevolg als een niet-conforme functie ten aanzien van de planologische bestemming te worden beschouwd. Het is immers niet de bedoeling om parkgebieden geleidelijk te laten evolueren naar gebieden voor actieve recreatie of toeristische exploitatie. Dit standpunt sluit aan bij de bepalingen van de Omzendbrief betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zoals gewijzigd bij omzendbrieven van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

De regelgeving inzake zonevrije functiewijzigingen is hier van toepassing.

Er wordt een afwijking gevraagd van de bestemming 'parkgebied' op basis van **artikel 4.4.23** uit de VCRO, dat de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen regelt.

Artikel 4.4.23 stelt het volgende:

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, of in recreatiegebieden;*

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

Toetsing:

Met het begrip 'bestaand' wordt bedoeld 'opgericht'. Ook het Grondwettelijk Hof (Arbitragehof 28 november 2001, nr. 151/2001) lijkt 'bestaand' te interpreteren als (effectief) 'opgericht'. Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat een woning is 'opgericht' zodra de stedenbouwkundige vergunning met toepassing van (toenmalig) artikel 4.6.2, § 1 VCRO niet meer kan vervallen, dat wil zeggen zodra de woning winddicht is (Parl.St., VI.Parl., 2011-12, nr.

1494/1, 6). Besluit: Een ruwbouw die nog niet winddicht is, kan niet als een 'bestaand gebouw' worden beschouwd. (ref. Q&A Zonevreemdheid van het Departement Omgeving)

Op de foto's bijgevoegd aan deze aanvraag is duidelijk te zien dat de eerder vergunde verbouwing van de woning (ref. OMV_2023003538) nog niet volledig uitgevoerd is. De woning is niet winddicht en kan bijgevolg niet beschouwd worden als bestaan.

Conclusie:

Er wordt op dit moment niet voldaan aan de voorwaarden om gebruik te maken van de zonevreemde functiewijzigingen.

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.

De aangevraagde functiewijziging is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Noot van de omgevingsambtenaar: Er wordt wel vastgesteld dat de plannen van de bestaande en de nieuwe toestand niet volledig overeenstemmen met de vergunde toestand. Zo werden niet alle voorwaarden die werden opgelegd in eerdere vergunningen met betrekking tot de verhardingen op het perceel (OMV_2018029237, OMV_2023003538 en OMV_2023147970) verwerkt in de ingediende plannen.

Door het behoud van bijkomende verhardingen zijn de plannen niet volledig in overeenstemming met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement, dat het beperken van verhardingen nastreeft. Zo is er voor het aanwezige zwembad geen vergunning gekend. Daarnaast blijkt uit de plannen dat de verharding van het voorplein zich uitstrekt voorbij de perceelsgrens en gedeeltelijk gelegen is binnen de natuurzone. Dit deel van de verharding werd bij beslissing OMV_2023003538 uitdrukkelijk uitgesloten van vergunning. Ook zijn de voorwaarden met betrekking tot het vergroten van de boomspiegels niet uitgevoerd.

Aangezien de voorliggende aanvraag uitsluitend betrekking heeft op een functiewijziging en geen wijzigingen aan de bestaande verhardingen omvat, heeft deze vaststelling geen invloed op de beoordeling van het aangevraagde.

De voorwaarden uit de voormelde vergunningen met betrekking tot de verhardingen blijven evenwel onverkort van kracht.

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 tot stedenbouwkundige vergunning betreft handelingen aan gebouw(en) bestemd voor toeristische verblijfsaccommodaties, waarbij er 10 of minder accommodaties worden voorzien. Gezien de totale oppervlakte van de gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimtes minder dan 150 m² bedraagt, is voor deze aanvraag is de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 05/06/2009 **niet van toepassing**.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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.
- Gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
 - De overstromingskans is voor een deel van het gebied middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming), ook onder klimaatverandering.
 - Voor een deel van het gebied is de overstromingskans klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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 gewestelijke verordening Hemelwater 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 project is gelegen in een gebied dat gevoelig is voor overstromingen met een fluviale oorsprong.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Daarnaast blijven de voorwaarden die werden opgelegd in de omgevingsvergunning OMV_2023003538 met betrekking tot overstromingsveilig bouwen, het beperken van de impact van verhardingen en de maximaal toelaatbare verhardingsoppervlakte onverminderd van toepassing.

Tot slot dient erop gewezen te worden dat, gelet op de klimaatverandering en de toenemende extremen in neerslagpatronen, zwaardere overstromingen dan in het verleden niet kunnen worden uitgesloten. Er kan dan ook geen garantie worden geboden dat zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Het pand is omgeven met gronden die gekend zijn als 'soortenarm permanent cultuurgrasland'.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken door een uitbreiding van het programma een beperkte bijkomende uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Voor soortenarm permanent cultuurgrasland is geen specifieke kritische depositiewaarde (KDW) gekend, omdat het een agrarisch productiegrasland betreft en geen beschermd Natura 2000-habitatype. Er geldt wel een verbod op het wijzigen van de vegetatie. Dit wordt niet gevraagd.

Het project ligt op 1km van een VEN-gebied (Vallei van de Benedenleie). De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Voor wat betreft de riolering, het perceel is gelegen is volgens het zoneringsplan gelegen in een "rode cluster" of "individueel te saneren buitengebied" en vereist de plaatsing van een IBA. Dit werd reeds opgenomen bij de originele aanvraag (OMV_2023147970) en blijft van toepassing.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 juni 2026 tot en met 11 juli 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de functiewijziging van een deel van een bestaande zonevreemde eengezinswoning naar een bed-and-breakfast met vier gastenkamers. Omdat de gebouwen op dit moment verbouwd worden en niet winddicht zijn, kan er geen toepassing gemaakt worden van de zonevreemde functiewijzigingen zoals eerder in dit verslag gemotiveerd. **De aanvraag zal dus omwille van deze reden geweigerd worden.** Voor de volledigheid toetsen we het aangevraagde nog aan de goede ruimtelijke ordening.

De bed-and-breakfast wordt ondergebracht binnen het bestaande woonvolume van de hoeve. Bij een bed-and-breakfast betreft het verstrekken van toeristische logies een nevenfunctie bij het wonen. De woonfunctie moet daarbij behouden blijven als hoofdfunctie van het gebouw. Dit impliceert dat de uitbater ter plaatse gedomicilieerd is en de woning effectief blijft bewonen.

Het perceel is gelegen in een landschappelijk waardevolle en relatief open omgeving, gekenmerkt door verspreide bebouwing, natuurgebieden en recreatieve verbindingen. De aanwezige hoeve vormt een typerend en beeldbepalend element binnen dit landschap. Met vier gastenkamers kan de aanvraag worden beschouwd als een kleinschalige en laagdynamische toeristische uitbating. Gelet op deze beperkte omvang wordt de impact op de omliggende natuur- en groengebieden aanvaardbaar geacht.

Ook op het vlak van mobiliteit en parkeren worden geen noemenswaardige knelpunten verwacht. Op het bestaande verharde voorplein is voldoende ruimte aanwezig om de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Hierdoor wordt bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein vermeden. Gelet op de beperkte schaal van de uitbating wordt eveneens aangenomen dat de bijkomende verkeersgeneratie beperkt zal blijven.

Verder geeft de aanvraag geen aanleiding tot een bijkomende ruimtelijke verdichting. Er worden geen bijkomende volumes opgericht, geen extra verhardingen aangelegd en geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd. Ook het aantal slaapkamers blijft ongewijzigd ten opzichte van de vergunde toestand. De aanvraag beperkt zich uitsluitend tot een wijziging van het gebruik van een deel van de bestaande woning.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aangevraagde functiewijziging, evenals het voorzien van twee parkeerplaatsen op de bestaande verharding, verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt rekening gehouden met de beperkte schaal van de uitbating, het behoud van de woonfunctie als hoofdfunctie, het uitblijven van bijkomende bebouwing of verharding en de beperkte ruimtelijke impact op de omgeving.

Wanneer de gebouwen winddicht zijn en er voldaan wordt aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van artikel 4.4.23 VCRO, kan er opnieuw een

omgevingsvergunning gevraagd worden voor de functiewijziging van een deel van de woning naar bed-and-breakfast.

CONCLUSIE

Ongunstig, het gebouw voldoet niet aan de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de zonevreemde functiewijzigingen.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een deel van een zonevreemde woning naar toeristische logies aan GELUK nv (O.N.:0435198319) gelegen te Duddegemstraat 29, 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:

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.

2026_CBS_07548 - OMV_2026030846 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van een deel van een zonevrije woning naar toeristische logies - met
openbaar onderzoek - Duddegemstraat, 9051 Gent - Weigering