



2024_CBS_11719 OMV_2024109320 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor een hospita kamer - Doornzelestraat, 9000 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft ongunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Kristof Patry met als contactadres Doornzelestraat 30, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024109320) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 augustus 2024.

De aanvraag werd op 10 oktober 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 18 november 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een hospitakamer
- Adres: Doornzelestraat 30, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2425B

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 18 november 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 10 oktober 2024 in eerste aanleg.

In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

De beroepsindiener geeft aan dat de hospitakamer wel degelijk een voorziening (zijnde de badkamer) ontbreekt. De beroepsindiener geeft aan dat een gemeenschappelijke badkamer wordt aangeboden voor zowel het gezin van de hoofdwoning als de hospitabewoner.

Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

Er wordt verwezen naar een arrest van de Raad voor Vergunningenbetwistingen van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0241 in de zaak met rolnummer 1819-RrVb-0296-A. In het arrest wordt beschreven (op pagina 9): *“Gelet op geciteerde stedenbouwkundige voorschriften en hun toelichting, dient in de ‘kamer’ die in een zelfstandige woning wordt ingericht om te worden verhuurd aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op de woning, in het licht van het statuut van niet-zelfstandige woning, in beginsel minstens een wc, een bad/douche en/of een kookgelegenheid te*

ontbreken, waarbij de kamerbewoner voor deze ontbrekende voorziening(en) gebruik kan maken van de gemeenschappelijke voorziening(en) in de hoofdwoning van de hospitawoning.”

Volgens de Raad kan er enkel sprake zijn van een hospitakamer indien deze kamer minstens één voorziening ontbreekt en voor deze voorziening afhankelijk is van een gemeenschappelijke voorziening in de hospitawoning. Binnen voorliggende aanvraag beschikt de hospitawoning over alle eigen voorzieningen. De badkamer wordt via nieuwe tussenwanden zogenaamd afgescheiden van de hospitakamer en gemeenschappelijk aangeboden. De hoofdwoning beschikt evenwel reeds over een badkamer op het eerste verdiep waardoor deze badkamer niet beschouwd kan worden als gemeenschappelijk. De raad maakt dezelfde redenering voor wat betreft een ‘gemeenschappelijk’ toilet: *“Het feit dat het toilet op de gelijkvloerse verdieping niet alleen rechtstreeks toegankelijk is vanuit deze kamer, maar ook vanuit de gemeenschappelijke inkomhal, doet geen afbreuk aan voormelde vaststelling, gezien het toilet als basisvoorziening immers ook aanwezig is in/op de kamer. Dit gelijkvloerse toilet kan dan ook niet zonder meer worden beschouwd als een gemeenschappelijke voorziening in de hoofdwoning van de hospitawoning, die ook ter beschikking staat van de kamerbewoner, temeer er in deze hoofdwoning ook een (tweede) toilet op de verdieping aanwezig is.”*

De ontbrekende voorziening in de hospitakamer (badkamer) moet bijgevolg als gemeenschappelijk aangeboden worden in de hoofdwoning. De bewoners van de hoofdwoning moeten in deze tevens afhankelijk zijn van deze gemeenschappelijke voorziening om wel degelijk van gemeenschappelijkheid te kunnen spreken. Zo wordt het sociale aspect binnen het hospitawonen gewaarborgd.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor een hospitakamer van de heer Kristof Patry, gelegen te Doornzelestraat 30, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_11719 - OMV_2024109320 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor een hospitakamer - Doornzelestraat, 9000 Gent - Ongunstig advies