



2026_CBS_02589 OMV_2025111214 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal entiteiten in een kamerwoning (meergezinswoning) - Spiegelhofstraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteuw, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Sonia Beurms met als contactadres Polderstraat 16, 8301 Knokke-Heist heeft een aanvraag (OMV_2025111214) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 september 2025.

De aanvraag werd op 8 januari 2026 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 2 maart 2026 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van het aantal entiteiten in een kamerwoning (meergezinswoning)
- Adres: Spiegelhofstraat 85, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 348P2

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 2 maart 2026.

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 8 januari 2026 in eerste aanleg.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

1/ In het beroepschrift wordt aan de hand van huurcontracten aangegeven dat het pand reeds vóór 1996 als kamerwoning in gebruik was.

2/ De wenteltrap werd voorzien als een comfortverbetering die door de aanvrager, ingenieur bouwkunde, zelf werd uitgetekend. Vanuit deze omstandigheden werd aangenomen dat de betrokkenheid van een architect niet vereist was.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

1/ De voorgelegde bewijselementen, waaronder de huurcontracten, zijn voldoende om aan te tonen dat het pand reeds vóór 1996 als kamerwoning in gebruik was. Op basis hiervan kan het gebouw worden beschouwd als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met vijf woonentiteiten, en niet als een te beschermen eengezinswoning zoals vermeld in het advies in eerste aanleg. De aanvraag dient dan ook beoordeeld te worden als betrekking hebbend op een meergezinswoning in bestaande toestand.

Voorliggende aanvraag omvat bijgevolg het omvormen van een meergezinswoning bestaande uit 5 units naar een pand bestaande uit 3 units.

2/ De aanvraag omvat het plaatsen van een wenteltrap tussen twee niveaus door middel van een opening in de bestaande vloerplaat. Dit betreft structurele werken. Dergelijke ingrepen vallen sinds 1 maart 2026 onder het vrijstellingsbesluit.

Daarnaast is de toevoeging van de wenteltrap noodzakelijk om de betrokken kamer conform te maken aan de in het ABR artikel 4.16 vastgelegde oppervlakenorm, die bepaalt dat elke kamer over een minimale oppervlakte van 12 m² moet beschikken.

Conclusie: De voorgenomen verbouwingswerken, waarbij de capaciteit van de kamerwoning wordt teruggebracht naar drie woonentiteiten, worden aanvaardbaar geacht, op voorwaarde dat elke kamer voldoet aan de geldende oppervlakenormen zoals vastgelegd in het ABR.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen.

Deze afweging maakt dat de initiële beslissing weigering wordt omgezet naar een gunstig advies met voorwaarde.

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 **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het wijzigen van het aantal entiteiten in een kamerwoning (meergezinswoning) van Sonia Beurms, gelegen te Spiegelhofstraat 85, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarde voor de geplande werken op te nemen:

Oppervlakenormen kamers:

Elke kamer moet voldoen aan artikel 4.16 van het Algemeen Bouwreglement, conform oppervlaktes.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_02589 - OMV_2025111214 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal entiteiten in een kamerwoning (meergezinswoning) - Spiegelhofstraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies