

## Deputatie

Besluit

Zitting van 31 juli 2025  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2025010712**

---

**35      2025\_DEP\_03915      OVberoep 2025010712 - Gent - Van Meenen  
Management bv - Vergunning verlenen onder  
voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

#### Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

### Feitelijke en juridische gronden

---

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Van Meenen Management bv, Peperstraat 1 te Eeklo, heeft per beveiligde zending van 29 januari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025010712.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op percelen gelegen te Gent, Krommenelleboog 62 en 66, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nrs. 2002C en 2004A.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van 2 kamerwoningen (op 2 verschillende percelen, niet aan elkaar palend).

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 10 april 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 9 mei 2025 beroep ingesteld door meester Peter De Wilde, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 2 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 22 juli 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 15 juli 2025, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Voor de aanvrager: mr. Peter De Wilde.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- De percelen zijn volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het op datum van 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Coupure'.

De percelen zijn volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone A voor woningen, met klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

- De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. deze percelen wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- De percelen liggen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- De panden zijn samen met de aanpalende panden Krommenelleboog 60, 64 en 68 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134872) en worden in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

*"Huizenrij met een bepleisterde gevelwand van tien traveeën, drie bouwlagen met zadeldak (pannen), daterend uit het vierde kwart van de 19<sup>e</sup> eeuw. Horizontaal belijnd door arduinen plint, imitatiebanden op begane grond, doorgetrokken lekdrempels en bovendorpelversiering van bovenste verdieping. Getoogde vensters op de eerste twee bouwlagen, op bel-etage gevat in vlakke van oren voorziene omlijstingen, en rechthoekige vensters op derde bouwlaag Nummer 64. Voorzien van vernieuwde vlakke bepleistering."*

#### 1.3 Adviezen eerste aanleg

##### 1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 25 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

In dit advies wordt gewezen op volgende bijzondere aandachtspunten: "...

- *T.b.v. de kamers die uitgeven op de koer dient een bijkomende vaste ladder voorzien te worden zodat men zich vanop de koer naar een veilige plaats kan begeven; bvb het plat dak of de koer van een aanpalend pand.*

- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben.*

- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat de structurele elementen R 60 moeten hebben.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat de houten daken aan de onderzijde beschermd dienen te zijn door een element met EI30.*
- *De (afval)bergingen dienen van het trappenhuis gescheiden te worden door wanden met EI60 en een zelfsluitende deur EI130.*
- *Wij benadrukken dat cf. art. 4 §1 van het vigerende politiereglement het verboden is een kamer te verhuren indien de kamer en/of de kamerwoning niet voldoet aan de in het politiereglement vastgestelde normen."*

## 1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 25/01/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van 2 kamerwoningen (OMV\_2023114438).
- Op 12/12/2024 werd een weigering afgeleverd voor het wijzigingen van het aantal wooneenheden en het na-isoleren van het verwarmd volume van de kamerwoning (OMV\_2024014264).

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De te verbouwen panden bevinden zich langs de Krommenelleboog in de wijk Elisabethbegijnhof-Prinsenhof- Papegaai- Sint-Michiels. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

De panden in kwestie hebben eenzelfde gabariet en indeling en betreffen beide 'rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen' met een kroonlijsthoogte van 2,5 bouwlagen en een hellend dak.

Op 21 juni 2023 werd volgende bouwovertreding vastgesteld m.b.t. beide panden:

*"Op 3 kamers werd een keukenfunctie bijgeplaatst waardoor die kamers een te kleine vloeroppervlakte hebben volgens het algemeen bouwreglement (de kamers zijn minder dan 15 m²)."*

Beschrijving indeling en omvang van beide panden, beide een rechtmatig tot stand gekomen kamerwoning met 6 kamers:

Het perceel is 4,50 m breed en 15,85 m diep.

Het hoofdgebouw is 8,52 m diep. Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich t.h.v. de rechter scheidingsmuur een ensemble van aanbouwen:

De 1<sup>e</sup> aanbouw met 2 bouwlagen en een lessenaarsdak is 2,05 m breed en 3,05 m diep. Het lessenaarsdak zet aan op een hoogte van 8 m t.o.v. het straatpeil (= de kroonlijst van de achtergevel van het hoofdgebouw). De kroonlijst van het lessenaarsdak bevindt zich op een hoogte van 5 m ten opzichte van het straatpeil.

De 2<sup>e</sup> aanbouw bevindt zich aansluitend op de 1<sup>e</sup> aanbouw en verbindt deze met het achtergelegen bijgebouw. Deze aanbouw heeft 1 bouwlaag en een plat dak. Ze is 2,05 m breed en 0,70 m diep. De dakrand bevindt zich op een hoogte van 3 m t.o.v. het straatpeil.

Links van deze aanbouwen bevindt zich een private buitenruimte. Deze is 2,25 m breed en 3,75 m diep (8,44 m²).

Aansluitend op de 2<sup>e</sup> aanbouw bevindt zich een bijgebouw met een lessenaarsdak. Deze is perceelbreed (4,30 m) en heeft een diepte van 3,20 m. De nok van het lessenaarsdak bevindt zich t.h.v. de achterste scheidingsmuur en op een hoogte van 6,23 m t.o.v. het straatpeil.

De kroonlijst – ter hoogte van de aansluiting met de 2<sup>e</sup> aanbouw – bevindt zich op een hoogte van 3,80 m t.o.v. het straatpeil.

Samenstelling van het pand:

- Op het gelijkvloers: kamer 1 met kitchenette, kamer 2 met kitchenette en kamer 3 en een private buitenruimte die gebruikt wordt als fietsstalling.
- Op de 1<sup>e</sup> verdieping: kamer 4 met kitchenette, kamer 5 met kitchenette en een apart gemeenschappelijk toilet.
- Op de 2<sup>e</sup> verdieping en de dakverdieping: een berging en een duplexappartement met 1 slaapkamer.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen m.b.t. beide panden:

Aan de voorgevel van het hoofdgebouw wordt het buitenschrijnwerk vervangen door schrijnwerk met isolerende beglazing volgens oorspronkelijke opbouw, model en kleur. De bestaande buitenluiken worden geschilderd in hun huidige en tevens oorspronkelijke kleur.

De achtergevel van het hoofdgebouw en de buitenmuren van de aanbouwen en het bijgebouw wordt langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met een sierpleister in okergeel. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen door donkergrijs PVC schrijnwerk.

Op het gelijkvloers:

- Er wordt vooraan in het hoofdgebouw, t.h.v. 'kamer 1' een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 5000 liter.
- De verharding in de private buitenruimte, die gebruikt wordt als fietsenstalplaats, wordt vervangen door waterdoorlatende klinkers.
- In de kamers 1 & 2 op het gelijkvloers van het hoofdgebouw worden de kitchenettes verwijderd en vervangen door een wastafel.
- In kamer 2 wordt de schouw met schouwmantels gesloopt.
- Kamer 3, achteraan in het bijgebouw, wordt voorzien van een individuele wastafel.
- De douche onder de trap in de 1<sup>e</sup> aanbouw wordt verwijderd en vervangen door een afvallokaal.
- Dieper onder de trap wordt een extra toilet geplaatst. Dit toilet heeft een vrije hoogte tussen 0,81 m en 1,42 m.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping:

- Kamer 5 wordt vervangen door een gemeenschappelijke keuken met een oppervlakte van 6,33 m<sup>2</sup> en, apart, een gemeenschappelijke sanitaire cel met wastafel en douche met een oppervlakte van 4,36 m<sup>2</sup>. De schouw met schouwmantel wordt gesloopt.
- Het aparte gemeenschappelijke toilet t.h.v. de traphal blijft ongewijzigd.
- In kamer 4 wordt de kitchenette verwijderd en vervangen door een wastafel.

Op de 2<sup>e</sup> verdieping en de dakverdieping:

- De berging wordt gesupprimeerd en de schouw met schouwmantels in deze kamer wordt gesloopt.
- Deze 'kamer' wordt uitgebreid met 5,29 m<sup>2</sup> en beschikt in de nieuwe toestand over een eigen kookgelegenheid en eigen douche en lavabo.

Deze kamer moet gebruik maken van het gemeenschappelijk toilet waardoor het geen zelfstandig functionerende woonentiteit wordt.

## 1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

### **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 punt:*

**- Artikel 4.16 § 2 stelt bijkomende normen voor kamerwoningen:**

*'Bij gebrek aan een kookgelegenheid in minstens één kamer, moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een minimum vloeroppervlakte van 6 m<sup>2</sup>, met een minimum van 1,5 m<sup>2</sup> per unit.*

***Bij gebrek aan een wc in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder wc, beschikken over één wc.***

*Bij gebrek aan een douche/bad in minstens 1 kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder een douche/bad, beschikken over één badkamer of doucheruimte. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de keuken mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij*

verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de keuken dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.'

*Toetsing:* Beide kamerwoningen tellen elk 5 kamers maar in elk van de kamerwoningen is 1 van 2 toiletten ruimtelijk onbruikbaar door een nuttige plafondhoogte tussen 0,81 m en 1,42 m (zie duiding op snede bij de Omgevingstoets).

**Er ontbreekt in elke kamerwoning minstens 1 bruikbaar gemeenschappelijk toilet.**

...

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De panden zijn samen met de aanpalende panden Krommenelleboog 60, 64 en 68 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134872) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

"Huizenrij met een bepleisterde gevelwand van tien traveeën, drie bouwlagen met zadeldak (pannen), daterend uit het vierde kwart van de 19<sup>de</sup> eeuw. Horizontaal belijnd door arduinen plint, imitatiebanden op begane grond, doorgetrokken lekdrempels en bovendorpelversiering van bovenste verdieping. Getoogde vensters op de eerste twee bouwlagen, op bel-etage gevat in vlakke van oren voorziene omlijstingen, en rechthoekige vensters op derde bouwlaag Nummer 64. Voorzien van vernieuwde vlakke bepleistering."

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 inging.

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, moulureplafonds, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden 19<sup>de</sup> eeuwse architectuur van de straatgevels en de daken zorgen ervoor dat beide panden de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel zijn van het 19<sup>de</sup> eeuwse straatbeeld en van deze eenheidsarchitectuur.

De indeling en constructie van de panden zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van de panden. De interne wijzigingen zijn beperkt en behouden de bestaande structuur op een afleesbare wijze. De buitengevelisolatie van de achter- en zijgevels hebben weinig impact op de erfgoedwaarde van de panden en zijn aanvaardbaar. De werken in het interieur zijn beperkt en tasten de erfgoedwaarde van de panden niet aan.

In tegenstelling tot de eerste aanvraag omgevingsvergunning voor beide panden blijven in deze aanvraag de oorspronkelijke gevelbepleistering, geveldetails en buitenluiken van beide panden behouden. De gevelbepleistering bestaat echter niet uit een cementbezetting (cfr. legende materialen) maar uit een geschilderde kalkpleister. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen naar model maar het is niet duidelijk of dit enkel de ramen betreft of ook de kroonlijsten en inkomdeuren.

*De voorgestelde aanvraag wordt vanuit behoud van erfgoedwaarde gunstig geadviseerd mits aan onderstaande bijzondere voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.*

- *Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID-nr. 134872) gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:*

- *vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;*
- *vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.*

*Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.*

- *Voor beide gevels moet de bestaande, oorspronkelijke kalkbepleistering met imitatiebanden, raamomlijstingen, horizontale lijsten en doorlopende lekdorpels integraal behouden blijven. De in de legende vermelde cementbezetting is niet aanvaardbaar.*

- *Vervanging van de ramen van de straatgevel van beide panden kan enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het oorspronkelijke, 19<sup>de</sup> eeuwse schrijnwerk.*

*Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand. De indeling en profilering van het oorspronkelijke schrijnwerk is zichtbaar op de foto van 8/12/1976 van de inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie Gent Krommenelleboog 60-68 | Beeldbank Onroerend Erfgoed)*

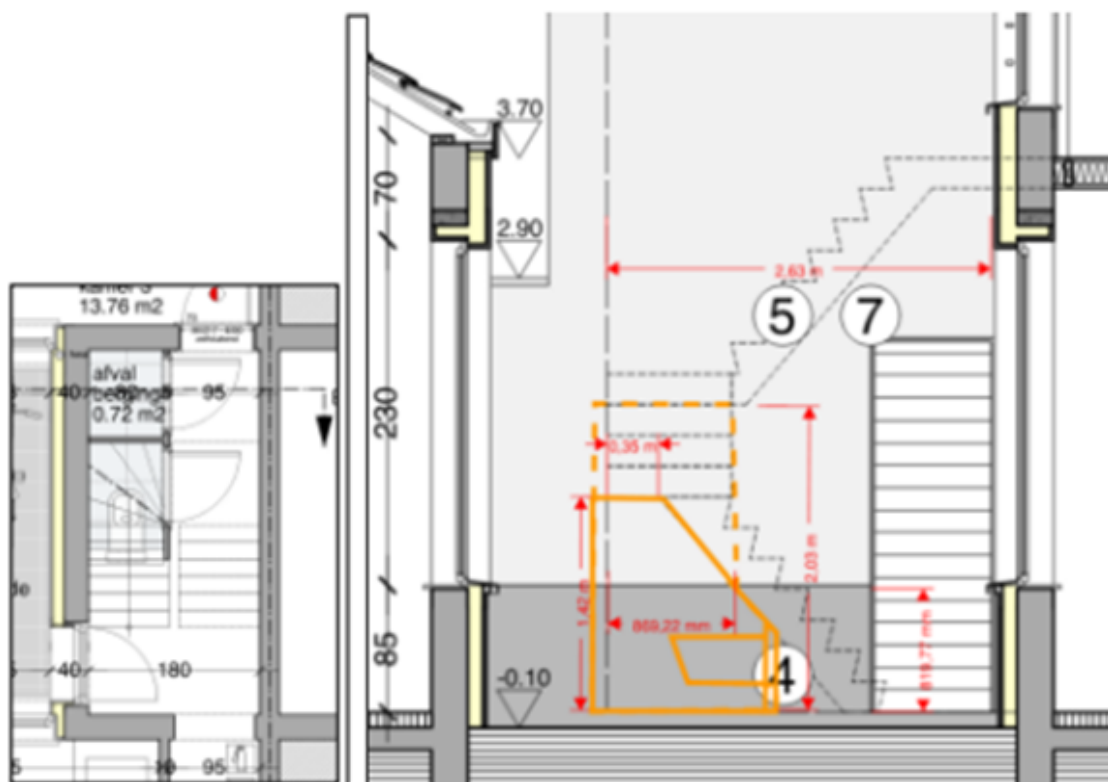
- *De nog aanwezige oorspronkelijke kroonlijsten van de straatgevels van beide panden moeten behouden blijven.*

- *Bij voorkeur blijven ook de verfijnde, oorspronkelijke inkomdeuren met bovenlicht behouden. Indien de deuren te sterk aangetast zijn, is vervanging aanvaardbaar op voorwaarde dat dit gebeurt door geschilderde houten deuren met een indeling en -profilering identiek aan de oorspronkelijke, bestaande deuren en bovenlichten.*

#### *Woonkwaliteit en impact op de omgeving*

*In vergelijking met de vorige aanvraag werd in elke kamerwoning een toilet onder de trap op de gelijkvloerse verdieping toegevoegd. Voor 5 kamers is een minimum van 2 toiletten immers noodzakelijk om een minimum aan woonkwaliteit te realiseren.*

*Het gelijkvloerse toilet zoals ingetekend op de aangeleverde plannen is echter onbruikbaar. De oranje contour op de plannen toont de dimensionering van dit voorgesteld toilet op de snede. De nuttige plafondhoogte ter hoogte van het toilet blijkt max. 1,42 m te zijn. De toiletcloset zelf kan ook niet volledig gebruikt worden omdat deze zich onder de traphelling bevindt.*



*In een kamerwoning is de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes, zowel in dimensionering, inrichting als aantal zeer belangrijk om het harmonieus samenleven te faciliteren. Omdat het voorgestelde gelijkvloerse toilet onbruikbaar is, rest er nog steeds 1 toilet voor 5 kamers. Dit is onvoldoende om een minimum aan woonkwaliteit te realiseren. Daarenboven blijft de gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijke badkamer ruimtelijk en kwalitatief wel zeer beperkt.*

*Daaruit wordt geconcludeerd dat beide rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen in voorliggend voorstel over onvoldoende ruimtelijke draagkracht beschikken om te voorzien in 5 voldoende kwalitatieve kamers per kamerwoning met voldoende en kwalitatieve gemeenschappelijke functies. Mogelijks kan het inrichten van een gemeenschappelijke keuken en sanitair op de 2de verdieping van de panden hier een kwalitatieve uitkomst bieden. Deze alternatieve inrichting dient onderwerp te zijn van een nieuwe aanvraag.*

### **CONCLUSIE**

**Ongunstig**, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (het algemeen bouwreglement van de Stad) en bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Het gelijkvloers gemeenschappelijk toilet is onbruikbaar met een plafondhoogte tussen de 0,81 m en 1,42 m."

### **1.8 Argumentatie appellante, hier de aanvrager**

Deze 2 toiletten onder de trap (één bij elke woning) waren reeds van in het begin aanwezig. Zij komen dan ook voor in de vorige aanvragen (zie plannen bestaande toestand Krommenelleboog 66, BA\_KEB66Gent\_P\_B\_02\_nivo0). Het bestaan van die toiletten hebben nooit geleid tot enige opmerking over hun bruikbaarheid in de vorige beslissingen. Appellante stelt dat deze toiletten wel degelijk bruikbaar zijn.

Stad Gent vergist zich in de berekening van plafondhoogte van 1,42 m.

Op het grondplan is duidelijk te zien dat dit een draaitrap is. Daardoor is de rechterzijde van het toilet op volle hoogte (2,20 m).

Gezien beide toiletten als volwaardige toiletten moeten worden beschouwd, kan de vergunning verleend worden conform de aanvraag.

Subsidiair: mocht een plafondhoogte van 2,20 m niet voldoende zijn, of mocht toch geoordeeld worden dat het volume van het toilet als niet bruikbaar wordt omschreven, wenst appellante een kleine wijziging aan te brengen in de projectinhoud.

Vooreerst kan de vloerpas met 10 cm verlaagd worden. Vervolgens kan de wand tussen het toilet en de berging gemakkelijk opschuiven. Als alternatief kiest appellante ervoor om deze wand in de beide panden 10 cm op te schuiven en zo de diepte van het toilet met 10 cm te vergroten. Derhalve zal het toilet een diepte hebben van 1,20 m i.p.v. 1,10 m.

Ook kan het toiletcloset dezelfde 10 cm naar voren gebracht worden.

Gezien het over 2 meersgezinswoningen van minder dan 10 entiteiten gaat, is de extra berging naast het toilet zelfs niet noodzakelijk. Voor het comfort van haar bewoners kiest appellante toch om een berging te behouden. Door de wand op te schuiven zal nog een berging overblijven van 80 cm breed, wat voldoende is.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 23 juni 2025 volgend advies uit:

*"In het beroepsschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 10 april 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."*

## Motivering

### 2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

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 hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het ontwerp voorziet bij elke woning in de plaatsing van een hemelwaterput van 5.000 liter onder de hoofdbouw.

Deze inhoud is iets kleiner dan voorzien in artikel 7, §2 GSVH – minimum 6.239 l voor beide (meergezins)woningen – maar kan op basis van de kleine perceeloppervlaktes, de moeilijkheid tot plaatsing en de noodzaak tot behoud van de erfgoedwaarde van de panden aanvaard worden.

Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater.

De binnenkoeren worden voorzien van een waterdoorlatende verharding.

De percelen zijn kleiner dan 120 m<sup>2</sup>, zodat geen infiltratievoorziening nodig is.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

## 2.2 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

## 2.3 Stikstofoets

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn.

## 2.4 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (er zijn minder dan 20 kamers).

## 2.5 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het BPA waarin het perceel gelegen is.

De aanvraag dient tevens getoetst aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Vooreerst dient opgemerkt dat de plannenset geen plannen 'vergunde toestand' bevat, niettegenstaande door de bevoegde stadsdienst op 21 juni 2023 volgende bouwvoertreding werd vastgesteld m.b.t. beide panden:

*"Op 3 kamers werd een keukenfunctie bijgeplaatst waardoor die kamers een te kleine vloeroppervlakte hebben volgens het algemeen bouwreglement (de kamers zijn minder dan 15 m²)."*

De aanvraag is op dit vlak onvolledig.

Volgens de plannen 'bestaande toestand' zijn er in elke kamerwoning op heden 6 entiteiten ('kamers'):

- gelijkvloers: 3 kamers en gemeenschappelijke douche, koer is fietsenstelplaats.
- 1<sup>e</sup> verdieping: 2 kamers en een gemeenschappelijk toilet.
- 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping: een studio (duplex) met eigen badkamer, inclusief wc.

Deze toestand is op verschillende punten strijdig met de bepalingen van het ABR: verschillende kamers met een eigen kookgelegenheid maar die hiervoor niet groot genoeg zijn (minimum 15 m²), er is onvoldoende sanitair (1 wc en 1 douche voor 5 kamers), ....

In de nieuwe toestand worden o.a. volgende wijzigingen voorzien:

- Kamer 5 (achteraan op de 1<sup>e</sup> verdieping) wordt omgevormd naar een gemeenschappelijke keuken van 6,33 m² en naar een gemeenschappelijke douchecel van 4,36 m², hierdoor daalt ook het aantal entiteiten van 6 naar 5 in beide kamerwoningen.
- Bij de duplex-entiteit op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping wordt de rechts achteraan op de 2<sup>e</sup> verdieping gelegen badkamer vervangen door een links achteraan te realiseren douchecel, deze entiteit zal dus geen individueel wc meer hebben, waardoor zij een 'kamer' wordt i.p.v. een 'studio'.
- De te behouden kamers op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zullen niet langer over kookgelegenheid beschikken.
- De gemeenschappelijke douche op het gelijkvloers wordt gesupprimeerd en vervangen door een afvalberging van 0,72 m².
- Onder de trap die het gelijkvloers met de 1<sup>e</sup> verdieping verbindt wordt een nieuw toilet geplaatst.

Artikel 4.16, §2 ABR heeft betrekking op 'bijkomende normen voor kamerwoningen' en luidt als volgt:

*"Bij gebrek aan een kookgelegenheid in minstens één kamer, moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een minimum vloeroppervlakte van 6 m², met een minimum van 1,5 m² per unit."*

*Bij gebrek aan een wc in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder wc, beschikken over één wc."*

*Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder een douche/bad, beschikken over één badkamer of doucheruimte."*

*De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de keuken mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan*

*2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de keuken dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft."*

Beide kamerwoningen tellen in de nieuwe toestand elk 5 kamers.

Vermits de bovenste kamer eigen kookgelegenheid en een eigen douche heeft, zijn slechts 4 kamers aangewezen op een gemeenschappelijke douche en een gemeenschappelijke keuken.

De voorziene gemeenschappelijke keuken van 6,33 m<sup>2</sup> op de 1<sup>e</sup> verdieping volstaat qua oppervlakte voor 4 kamers.

De voorziene gemeenschappelijke douchecel (met wasbak en ruimte om zich uit of aan te kleden) volstaat eveneens voor de betrokken 4 kamers en betekent qua comfort een heuse verbetering t.o.v. de bestaande toestand (enkel douchebak van 0,72 m<sup>2</sup>, met deur uitgevend op gemeenschappelijke gang).

Vermits alle 5 de kamers in elke kamerwoning aangewezen zijn op een gemeenschappelijk toilet zijn er in elke kamerwoning 2 toiletten nodig.

Het bestaande gemeenschappelijk toilet op de 1<sup>e</sup> verdieping blijft behouden.

De discussie betreft het nieuwe toilet dat op het gelijkvloers geplaatst wordt, diep onder de wenteltrap (onder het laagste deel ervan!).

Zoals terecht aangetoond in een afbeelding in de bestreden beslissing (zie hoger) is de ruimte boven het toilet veel te laag om een comfortabel gebruik van het toilet toe te laten. De locatie waar het wc geplaatst wordt is gemiddeld ± 1,1 m hoog tussen vloer en onderzijde trap (grafisch gemeten op de nieuwe dwarsnede, er van uitgaande dat geen plafond onder de treden gelegd wordt, zo niet is de 'hoogte' nog kleiner).

De in het beroepschrift voorgestelde aanpassingen (vloer met 10 cm uitgraven, toiletcloset 10 cm naar voren brengen) volstaan niet om tot een gewijzigd standpunt te komen.

In het beroepschrift wordt gesteld dat:

*"deze twee toiletten reeds van in het begin aanwezig waren. Zowel in het pand aan de Krommenelleboog 62 als in het pand aan de Krommenelleboog 66 waren deze toiletten onder de trap reeds bestaande. Deze toiletten komen dan ook voor in de vorige aanvragen (zie De plannen bestaande toestand Krommenelleboog 66, BA\_KEB66Gent\_P\_B\_02\_nivo0). Het bestaan van die toiletten hebben nooit geleid tot enige opmerking over hun bruikbaarheid in de vorige beslissingen."*

In het dossier met OMV-ref. 2023114438 (geweigerd door het CBS op 25/01/2024) staat op kwestieuze locatie (gelijkvloers) geen toilet getekend, noch in de bestaande, noch in de nieuw gevraagde toestand.

Idem voor het dossier met OMV-ref. 2024014264 (geweigerd door het CBS op 12/12/2024). Het is pas in huidige aanvraag dat in de nieuwe toestand voor het eerst sprake is van kwestieuze wc. Mogelijks wordt in het beroepschrift de bestaande wc op de 1<sup>e</sup> verdieping verward met de nieuw op het gelijkvloers gevraagde wc.

Een eventuele oplossing kan erin bestaan de te supprimeren douche op het gelijkvloers te vervangen door een toilet (mits deze ruimte licht uit te breiden onder de trap) i.p.v. hier een afvalberging te voorzien.

De aanvraag zoals thans ingediend is strijdig met artikel 4.16, §2 ABR en komt niet voor vergunning in aanmerking.

De voorschriften van een goedgekeurde verordening hebben immers bindende en verordenende kracht.

## 2.6 Gewijzigde projectinhoud PIV2

Op 18 juli 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV2 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijziging (zowel bij het pand Krommenelleboog 62 als het pand Krommenelleboog 64):

De op het gelijkvloers te plaatsen wc wordt verplaatst door hiervoor de ruimte te benutten die vrijkomt door het supprimeren van de douche, en deze ruimte dus niet als afvalberging in te richten.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

*"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.*

*Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.*

*Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.*

*Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."*

Het gaat slechts om een zeer beperkte en niet-structurele wijziging.

Er is geen openbaar onderzoek nodig, noch een nieuwe adviesronde.

De gewijzigde projectinhoud werd op 18 juli 2025 aanvaard.

Het niet uitvoeren van de afvalberging in beide panden is niet strijdig met de voorschriften van het ABR, die pas vanaf 10 entiteiten een gemeenschappelijk afvallokaal voor selectieve afvalverzameling oplegt (artikel 4.13 ABR).

Door het toilet zo'n 70 cm te verplaatsen (weg van onder het laagste deel van de steile trap) kan deze wel voldoende comfortabel gebruikt worden en verdwijnt dus de strijdigheid met artikel 4.16, §2 ABR, zoals vermeld in rubriek 2.5.

## **2.7 De goede ruimtelijke ordening**

Het betreffen hier 2 identieke 'rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen' met telkens 6 woonentiteiten (6 kamers).

In huidig voorstel (PIV2) wordt de indeling gewijzigd om te voldoen aan de huidige regelgeving, waardoor beide panden nog slechts 5 woonentiteiten ((5 kamers) hebben. De nieuwe indeling is in overeenstemming met de voorschriften van het ABR en kan toegestaan worden, de kamers hebben voldoende woonkwaliteit.

De panden zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Voor dergelijke panden gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat) die toelaten de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Inzake erfgoedwaarde, worden door het CBS volgende voorwaarden voorgesteld (zie bestreden beslissing) i.f.v. het behoud en waar mogelijk het herstel van de erfgoedwaarden:

- *Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.*
- *Voor beide gevels moet de bestaande, oorspronkelijke kalkbepleistering met imitatiebanden, raamomlijstingen, horizontale lijsten en doorlopende lekdorpels integraal behouden blijven. De in de legende vermelde cementbezetting is niet aanvaardbaar.*
- *Vervanging van de ramen van de straatgevel van beide panden kan enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het oorspronkelijke, 19<sup>de</sup> eeuwse schrijnwerk.*

*Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand. De indeling en profilering van het oorspronkelijke schrijnwerk is zichtbaar op de foto van 8/12/1976 van de inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie Gent Krommenelleboog 60-68 | Beeldbank Onroerend Erfgoed).*

- *De nog aanwezige oorspronkelijke kroonlijsten van de straatgevels van beide panden moeten behouden blijven.*
- *Bij voorkeur blijven ook de verfijnde, oorspronkelijke inkomdeuren met bovenlicht behouden. Indien de deuren te sterk aangetast zijn, is vervanging aanvaardbaar op voorwaarde dat dit gebeurt door geschilderde houten deuren met een indeling en -profilering identiek aan de oorspronkelijke, bestaande deuren en bovenlichten.*

Mits te voldoen aan deze voorwaarden is de aanvraag niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

## 2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025010712, ingediend door Van Meenen Management bv, kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2 onder voorwaarden.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025010712 ingediend door Van Meenen Management bv wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 2, onder volgende voorwaarden:

#### Externe adviezen:

Het advies van Brandweerzone Centrum dd. 25 februari 2025, met kenmerk 016238-006/PV/2025, is stipt na te leven.

#### Erfgoed:

- Verluuchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.
- Voor beide gevels moet de bestaande, oorspronkelijke kalkbepleistering met imitatiebanden, raamomlijstingen, horizontale lijsten en doorlopende lekdorpels integraal behouden blijven. De in de legende vermelde cementbezetting is niet aanvaardbaar.
- Vervanging van de ramen van de straatgevel van beide panden kan enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het oorspronkelijke, 19de eeuwse schrijnwerk.

Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand. De indeling en profilering van het oorspronkelijke schrijnwerk is zichtbaar op de foto van 8/12/1976 van de inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie Gent Krommenelleboog 60-68 | Beeldbank Onroerend Erfgoed).

- De nog aanwezige oorspronkelijke kroonlijsten van de straatgevels van beide panden moeten behouden blijven.
- Bij voorkeur blijven ook de verfijnde, oorspronkelijke inkomdeuren met bovenlicht behouden. Indien de deuren te sterk aangetast zijn, is vervanging aanvaardbaar op voorwaarde dat dit gebeurt door geschilderde houten deuren met een indeling en -profilering identiek aan de oorspronkelijke, bestaande deuren en bovenlichten.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

### Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

**Artikel 99 OVD (01/01/2024 - ).**

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of

meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

#### **Artikel 100 OVD (29/06/2019 - ).**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

#### **Artikel 101 OVD (01/04/2019 - ).**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt

gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

### **uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 105 OVD (03/11/2020 - ).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;  
7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,  
Kurt Moens