

Deputatie

Besluit

Zitting van 9 oktober 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024155904

**69 2025_DEP_04557 OVberoep 2024155904 - Gent - Derden (Swinnen) tegen
Geluk nv - Vergunning weigeren**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

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.

Geluk nv, Kleine Duddegemstraat 30 te Gent, heeft per beveiligde zending van 6 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend in Gent. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie 2024155904.

Het betreft een aanvraag tot wijzigen van het aantal kamers in de B&B van 2 naar 3 en het plaatsen van een extra raam in de zijgevel, met betrekking tot een terrein gelegen te Gent, Lauwstraat 50, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie D, nr. 30K.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Gevelwijziging	Verbouwen en/of uitbreiden met het wijzigen van alle zelfstandige gebruikseenheden (unit) binnen het gebouw	• Wonen • Recreatie • Verblijfsrecreatie
B&B	Wijzigen van alle zelfstandige gebruikseenheden (unit) binnen het gebouw	• Wonen • Recreatie • Verblijfsrecreatie

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van woensdag 30 april 2025 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van vrijdag 13 juni 2025 beroep ingesteld door volgende derden: de heer Jeroen Swinnen, Maurice Dewulflaan 7 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 7 juli 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66 §2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 19 augustus 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 26 augustus 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens de aanvrager: de heer Carl De Braeckelear.

De heer Jeroen Swinnen, derden, verontschuldigde zich.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het op 14 september 1977 bij koninklijk besluit vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in parkgebied. Volgens artikel 14.4.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen moeten de parkgebieden 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 perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 2 februari 1989 goedgekeurd BPA 'Afsnee Zuid'. Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone voor open bebouwing en de tuin in een zone voor woonpark.

- Het terrein is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1962 SDW 139/00 van 14 maart 1963). De aanvraag heeft betrekking op lot 35. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor open bebouwing.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

- o De aanvraag moet worden 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.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 19 maart 2025 volgend gunstig advies uit: "...

Uit het dossier blijkt dat er geen vermijdbare schade aan natuurwaarden zal optreden. ..."

1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 27 maart 2025 volgend gunstig advies uit.

1.3.3 Provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 1 april 2025 volgend gunstig advies uit: "...

De werken omvatten het creëren van een extra kamer, binnen de bestaande woning. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen. Ons inziens zal het project geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving. ..."

1.4 Historiek

Uit advies van het College van burgemeester en schepenen blijkt dat volgende vergunningen relevant zijn:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 2 april 1987 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 8 populieren (1987/377).
- Op 30 augustus 2012 werd een weigering afgeleverd voor een kapmachtiging voorafgaand aan bouwrijp maken (2012/70104).
- Op 3 oktober 2013 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een vrijstaande woning (2013/70112).

Omgevingsvergunningen

- Op 7 juni 2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het (her-)aanleggen van verhardingen met kasseien. (OMV_2018029237)
- Op 3 juni 2021 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten van een B&B en het verbouwen van de eengezinswoning (regularisatie). (OMV_2020116169)
- Op 13 januari 2022 werd een weigering afgeleverd voor de functiewijziging van een deel van de eengezinswoning naar de nevenfunctie diensten (verblijfsmogelijkheden). (OMV_2021162541)
- Op 20 oktober 2022 werd een weigering afgeleverd voor de functiewijziging van een deel van een eengezinswoning naar de nevenfunctie diensten (verblijfsmogelijkheden) en de regularisatie van een aantal elementen die anders werden uitgevoerd alsook de voorgevelwijziging. (OMV_2022092324)
- Op 23 maart 2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van een deel van een eengezinswoning naar de nevenfunctie diensten (verblijfsmogelijkheden), het regulariseren van een aantal elementen die anders werden uitgevoerd alsook een voorgevelwijziging. (OMV_2023000826)

Verkavelingsvergunningen

- Op 14 maart 1963 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1962 SDW 139/00)

PV

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10032/20 opgemaakt op 30 juni 2020 voor volgende overtredingen de nieuw opgerichte eengezinswoning is deels als eengezinswoning en deels met horecafunctie (Bistro Memories en logies) ingericht. Op het gelijkvloers bevindt zich het privéwoongedeelte en de horeca verbruikzaal met bijhorende keuken. Op de verdieping zijn logies bestaande uit 6 gastenkamers met elk hun eigen badkamer en toilet ingericht. De ruimte voor de dubbele garage werd als privé leefruimte met open keuken ingericht.

De voorziene dubbele garagepoort werd vervangen door vensterramen.

Aan de achtergevel is het buitenterras in kasseien met een grotere oppervlakte uitgevoerd dan vergund: 90 m² i.p.v. 60 m². De bijzondere voorwaarde werd niet nageleefd: het niveau van de zijtuin en tuinpad palend aan de linker zijgevel en terras werd opgehoogd tot niveau +30.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent beschrijft de aanvraag als volgt:

"De aanvraag situeert zich langsheen de Lauwstraat in Sint-Denijs-Westrem. Langs de Lauwstraat komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor. Aan de westkant situeert zich een groen, open ruimtegebied. Het perceel in kwestie is bebouwd met een vrijstaande woning.

De aanvraag betreft het wijzigen van het aantal kamers in de vergunde toeristische uitbating van 2 naar 3 gastenkamers en het plaatsen van een extra gevelopening in de zijgevel. Het gelijkvloers blijft ongewijzigd.

De twee ruime gastenkamers met eigen badkamer (16,7m² en 19,5m²) worden verbouwd tot 3 gastenkamers (7,27m², 11,28m² en 11,68m²) zonder badkamer. In de nieuwe toestand wordt een gedeeld gastentoilet en gedeelde douchecel voorzien op de gang.

In functie van natuurlijke verlichting voor gastenkamer 1 wordt een nieuwe gevelopening in de rechter zijgevel voorzien."

De aanvrager beschrijft de werken als volgt:

"De aanvraag bestaat concreet uit:

- Een gevelwijziging, door de creatie van een extra raam in de rechterzijgevel.
- Kleine niet structurele verbouwingswerken binnen het gebouw die een wijziging van de zelfstandige gebruikseenheden voor B&B van 2 naar 3 kamers inhoud."

"Bij de vorige aanvraag in 2023 is de functiewijziging van een deel van een ééngezinswoning naar de nevenfunctie diensten (verblijfsmogelijkheden) reeds vergund. De eigenaar had met deze nieuwe aanvraag graag de ruimtes geoptimaliseerd en een extra slaapkamer gecreëerd. De B&B en de bijhorende troeven van de locatie heeft zich al bewezen waardoor er bij de eigenaar een nood ontstaat voor deze extra kamer. Omdat de oppervlakte voor de nevenfunctie beperkt is volgens de voorschriften van het BPA is er mogelijkheid voor 1 extra slaapkamer voor 1 persoon. Dit biedt de mogelijkheid om een kinderkamer of een kamer voor alleenstaanden aan te bieden. De creatie van een extra kamer heeft tot gevolg dat er een extra raam bijgeplaatst moet worden. Dit in de dakkapel van de rechterzijgevel. De aanpassing van de indeling op de verdieping heeft verder geen structurele aanpassingen tot gevolg. De wanden op de verdieping bestaan uit invulmetselwerk en stijlwallen. In de huidige situatie hebben de 2 kamers elk hun badkamer. Om de ruimtes te optimaliseren voor de extra kamer wordt er gekozen voor een gemeenschappelijk toilet en douche. Deze voldoen aan de basisnormen opgenomen in het logiesdecreet waaronder de regel dat per 6 slaapplekken zonder eigen bad en toilet, minstens één gemeenschappelijke badgelegenheid en wc aanwezig moet zijn."

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 14 juli 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

Met deze aanvraag wordt een deel van de woning met verblijfsmogelijkheden voor derden ingericht. In tegenstelling tot de vergunde toestand (2 vergunde gastenkamers met badkamer) wordt het aantal gastenkamers in nieuwe toestand naar 3 kleinere gastenkamers zonder badkamer gebracht.

In totaal maken dus 3 gastenkamers integraal deel uit van de private eengezinswoning. Door de oppervlakte van de reeds vergunde gastenkamers te herverdelen, wordt slechts een beperkt deel van de eengezinswoning bijkomend ingenomen door de nevenfunctie. Ondanks deze extra inname, wordt nog steeds voldaan aan het BPA (de nevenfunctie is beperkt tot 30% van de NVO).

De private eengezinswoning heeft nog steeds een kwalitatieve indeling zodat het apart van de horecafunctie kan functioneren. Hoewel de enige keuken en eetruimte in de woning is aangeduid voor gedeeld gebruik, kan op dergelijke oppervlakte genoeg privacy worden gegarandeerd.

Er moet echter wel vermeld worden dat het erg vreemd is dat naast de drie gastenkamers (zonder badkamer) op de verdieping er nog steeds vier slaapkamers voor privégebruik mét badkamer aanwezig zijn op de verdieping. Om alsnog een oneigenlijk gebruik van extra gastenkamers in de hand te werken, wordt in de bijzondere voorwaarden opgenomen dat er een nieuwe aanmelding moet gebeuren bij Toerisme Vlaanderen voor wat betreft het aantal logies (3 gastenkamers).

Verder is er geen bezwaar tegen de bijkomende gevelopening in de rechter zijgevel. Hieruit volgt dat de aanvraag, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal kamers in de B&B van 2 naar 3 en het plaatsen van een extra raam in de zijgevel aan GELUK nv (O.N.:0435198319) gelegen te Lauwstraat 50, 9051 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2: Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 maart 2025 met kenmerk 062234-005/EVM/2025).

Toerisme

Op vandaag werden de toeristische logies niet teruggevonden in het basisregister van Toerisme Vlaanderen. De toeristische logies (3 gastenkamers) moeten aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen en de stedelijke dienst belastingen.

...

Openbaar domein

Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen. De gracht (cfr. Codam) dient in zijn originele staat hersteld te worden. De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit: Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan. ..."

1.8 Argumentatie appellant, hier derde-beroepinsteller

In het beroepsschrift komen onder andere volgende elementen aan bod:

- Appellant stelt dat de bewuste eengezinswoning geen (neven)functie als B&B kent, maar online wordt aangeboden als een volledige vakantiewoning. Dit wordt gestaafd met bijgevoegde screenshots van websites.
- Appellant haalt aan dat er geen visuele permanente bewoning is.
- Appellant stelt dat de omgevingsvergunning enkel dient om het aantal adverteerbare kamers uit te breiden en de regelgeving op het verhuur van vakantiewoningen te omzeilen (cfr. onder meer visienota stad Gent) en spreekt hierbij de bezorgdheid uit dat de woning aan meer mensen zal worden verhuurd dan toegestaan, met bijgevolg grote groepen en te verwachten nadelige gevolgen voor omwonenden.
- Appellant stelt dat er bij het verhuur aan grote groepen in een residentiële woonwijk hinder kan verwacht worden zoals nachtelijke geluidsoverlast (bvb. groepen van vrijgezellen), toenemende afvalhinder en een toenemende parkeerhinder met volgens de appellant een visueel storend effect gezien de ligging van de woning in parkgebied.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 29 juli 2025 volgend gunstig advies uit: "...

In eerste aanleg stelde het ANB vast dat er geen vermijdbare schade aan natuurwaarden zal optreden. Het beroepsschrift bevat verder geen elementen die verwijzen naar natuurwetgeving. ..."

1.9.2 Provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 30 juli 2025 volgend gunstig advies uit: "...

Het beroepsschrift bevat geen argumenten met betrekking tot de watertoets. Ons advies in eerste aanleg blijft behouden. ..."

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 14 juli 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

Bovenstaande gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing in eerste aanleg.

In het beroepsschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de

beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 april 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd. ..."

Motivering

2.1 De juridische toets

Deze aanvraag betreft een gevelwijziging met de creatie van een bijkomend raam in de rechterzijgevel en kleine, niet-structurele verbouwingswerken binnen het gebouw die een wijziging van de zelfstandige gebruikseenheden voor een B&B van 2 naar 3 kamers voorziet. De bouwplaats bevindt zich volgens het gewestplan in parkgebied, volgens het geldend BPA in een zone voor open bebouwing, en volgens de verkaveling in een zone voor open bebouwing.

2.1.1 Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Afsnee Zuid'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone voor open bebouwing. In deze zone dient 'wonen' de hoofdbestemming te zijn: meer dan 70 % van de vloeroppervlakte moet deze bestemming hebben.

Als nevenbestemming zijn enkel handel en diensten toegestaan.

De hier gevraagde (neven)functie bestaat uit de bestemmingscategorie 'verblijfsrecreatie'. Deze valt niet onder de in het BPA toegelaten nevenbestemmingen handel en diensten, zijnde resp. de bestemmingscategorieën 'detailhandel' en 'kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen'. De gevraagde gastenkamers zijn dus sowieso strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, zelfs als zij maximum 30 % van de vloeroppervlakte zouden beslaan. Het standpunt van de Provincie omtrent de strijdigheid met de nevenbestemming (OMV_2020116169 en OMV_2021162541) blijft met andere woorden behouden.

De door de appellant aangehaalde vakantie websites waarop de B&B wordt aangeboden (bijvoorbeeld cap.be) en het PV van 30 juni 2020, lijken bovendien aan te tonen dat alle kamers als toeristische accommodatie ter beschikking worden gesteld. Hieruit moet besloten worden dat de volledige eengezinswoning eigenlijk als vakantie woning dienst doet, en dat de bestemming wonen volledig afwezig is. Hierdoor voldoet de aanvraag ten overvloede niet aan de bepalingen van het BPA en doorstaat ze de juridische toets niet.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking heeft betrekking op de bestemming, hetgeen niet kan toegestaan worden met artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Een toepassing van een tweede afwijkmogelijkheid, met name artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein).

Het betrokken BPA dateert van 2 februari 1989 en is dus ouder dan 15 jaar.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De voorschriften van het BPA hebben evenwel betrekking op parkgebied, zijnde ruimtelijk kwetsbaar gebied (artikel 1.1.2, 10° VCRO), en zijn afwijkend.

De aanvraag bevindt zich derhalve niet binnen de afwijkmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

2.1.2 Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het ABR.

In de bestreden beslissing wordt in de voorwaarden opgemerkt dat de gracht langsheen de Duddegemstraat (ingetekend in Codam) gedeeltelijk verdwenen is (gedempt of ingebuisd), hetgeen in strijd is met artikel 10 ABR.

Dit maakt echter niet het voorwerp van de aanvraag uit.

Dit herstel werd door de stad Gent in eerste aanleg als voorwaarde opgelegd.

2.1.3 Toetsing aan de Toegankelijkheidsverordening

Het gevraagde valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, gelet op de bepalingen van artikels 3 en 4 §2.

2.1.4 Toetsing aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning

Er geldt ook een niet-vervallen verkaveling waarbij de bouwplaats in een zone voor open bebouwing ligt. Het betrokken perceel betreft het lot 35 van een op datum van 14 maart 1963 goedgekeurde verkavelingsvergunning. De verkaveling is bestemd voor het oprichten van alleenstaande gebouwen met residentieel karakter.

De aanvraag is op tal van punten ongeloofwaardig (zie de toetsing aan voorschriften BPA), het residentieel karakter van de woning wordt geschaad.

Het betreft hier een verkaveling die dateert van 14 maart 1963 en dus ouder is dan 15 jaar. De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis en openbaar groen. De voorschriften van de verkavelingsvergunning waarmee de aanvraag in strijd is vormen dus geen weigeringsgrond ingevolge artikel 4.3.1, §1 c VCRO.

2.1.5 Strijdheden met voorwaarden eerdere omgevingsvergunningen

Verder wordt er vastgesteld dat de voorwaarden uit eerder verleende omgevingsvergunningen voor dit pand tot op heden niet uitgevoerd werden.

Het gaat hier niet-limitatief om 1) de opname in het Basisregister Toerisme Vlaanderen, 2) het privédomein op de rooilijn zichtbaar afgescheiden moet zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.), en 3) dat er slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 m, de bestaande oprit, op het openbaar domein zal worden toegestaan.

Zoals het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent in haar beslissing schrijft, worden de toeristische logies op vandaag niet teruggevonden in het basisregister van Toerisme Vlaanderen.

De toeristische logies (alle vergunde gastenkamers) moeten aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen en de stedelijke dienst belastingen.

Deze verplichte aanmelding werd reeds meermaals meegedeeld en opgenomen als voorwaarde.

2.1.6 Conclusie juridische toets

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering (strijdigheid met het BPA) dient de vergunning te worden geweigerd.

2.2 De watertoets

Het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid wordt bijgetreden: "...

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 0713 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen en in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskansen onder klimaatverandering (deels).

...

De werken omvatten het creëren van een extra kamer, binnen de bestaande woning. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen. Ons inziens zal het project geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving. ..."

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten en de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.3 De MER-toets

Huidige 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.

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Zoals het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent in haar natuurtoets opmerkt, kan worden vastgesteld dat er geen waardevol groen of boom wordt verwijderd gezien het uitsluitend gaat om interne wijzigingen binnen de bestaande woning. Hierdoor zal het project geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit kan worden besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

2.5 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 5550 m van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'. Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1 %.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (wordt-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1 % drempel te overschrijden.

Het aantal vervoersbewegingen van een woning wordt ingeschat als 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

In dit geval gaat het om het voorzien van 1 bijkomend bed voor toeristisch verblijf, ten opzichte van de vergunde toestand (eengezinswoning met 2 gastenkamers voor 4 gasten). Hierbij kan redelijkerwijs worden verondersteld dat dit bijkomend logement niet meer vervoersbewegingen zal genereren dan een huishouden van 4 personen. Op basis hiervan kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag ruim onder de 70.000 vervoersbewegingen per jaar blijft. De impactscore blijft bijgevolg onder de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

De stikstoftoets wordt doorstaan.

2.6 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag betreft een gevelwijziging met de creatie van een bijkomend raam in de rechterzijgevel en kleine, niet-structurele verbouwingswerken binnen het gebouw die een wijziging van de zelfstandige gebruikseenheden voor een Bed & Breakfast van 2 naar 3 kamers voorziet.

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

Ten overvloede kan er alvast worden opgemerkt dat het wijzigen van de zelfstandige gebruikseenheden negatief beoordeeld wordt gezien de mindere kwaliteit van de voorzieningen ten opzichte van de bestaande toestand. De aanvraag voorziet immers dat 2 gastenkamers met elk een lavabo, wc en douche op de kamer worden veranderd naar 3 gastenkamers met slechts 1 gedeelde wc en 1 gedeelde douche in de hal. Hierdoor verdwijnt de voorziening van een lavabo en valt de kwaliteit van het toeristisch verblijf lager uit.

Nachtelijke hinder en hinder van afval waar appellant naar verwijst zijn hoewel van stedenbouwkundige aard in dit geval louter hypothetisch. Dit betreft een zaak van handhaving.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat er wordt vertrokken van foutieve assumpties, dat het huurcontract moet aantonen dat er iemand fulltime gedomicilieerd is, die houdt de B&B ook open, dat er ondertussen een logiesnummer is toegekend, ook de aanmelding bij Toerisme Vlaanderen is gebeurd, dat de tweede oprit is weggenomen, aan alle voorwaarden van het BPA is voldaan, dat de beroepindieners niet direct naast de B&B wonen.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.9 PIV3

Op 28 augustus 2025 werd door de aanvrager een nieuwe projectinhoud PIV3 ingediend.

Deze wijzigingen kunnen niet aanvaard worden omwille van de blijvende legaliteitsbelemmeringen, de functie 'verblijfsrecreatie' strookt immers nog steeds niet met de toegelaten (neven)bestemmingen bepaald door het geldende BPA. De gewijzigde PIV houdt uitsluitend optionele bijlagen in, zijnde een argumentatie dat de oprit een breedte van 4,5 m kent, een huurovereenkomst als bijlage van een arbeidscontract, en de aanmelding bij Toerisme Vlaanderen.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024155904 ingediend door Geluk nv dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024155904 ingediend door Geluk nv wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

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.

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 vervalt termijn 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 bestuursrechtscolleges, 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 Bestuursrechtscolleges. (<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 vervalt termijn 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 Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter