



---

**2026\_CBS\_03912 OMV\_2026003801 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal kamers in de Bed en Breakfast van 2 naar 3 en het plaatsen van een extra raam in de zijgevel - met openbaar onderzoek - Lauwstraat, 9051 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 mei 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, 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 betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

GELUK NV met als contactadres Kleine Duddegemstraat 30, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2026003801) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van het aantal kamers in de B&B van 2 naar 3 en het plaatsen van een extra raam in de zijgevel
- Adres: Lauwstraat 50, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nr. 30K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 april 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het wijzigen van het aantal kamers in de B&B van 2 naar 3 en het plaatsen van een extra raam in de zijgevel.

De twee ruime gastenkamers met eigen badkamer (16,7m<sup>2</sup> en 19,5m<sup>2</sup>) worden verbouwd tot 3 gastenkamers (11,00m<sup>2</sup>, 11,02m<sup>2</sup> en 11,09m<sup>2</sup>) met elk een douche en lavabo. In de nieuwe toestand wordt een gedeeld gastentoilet voorzien op de gang.

In functie van natuurlijke verlichting voor gastenkamer 1 wordt een nieuw raam voorzien in de rechterzijgevel.

### **2. HISTORIEK**

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

#### Omgevingsvergunningen

- \* Op 07/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het (her-)aanleggen van verhardingen met kasseien. (OMV\_2018029237)
- \* Op 03/06/2021 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten van een b&b en het verbouwen van de eengezinswoning (regularisatie). (OMV\_2020116169)
- \* Op 13/01/2022 werd een weigering afgeleverd voor de functiewijziging van een deel van de eengezinswoning naar de nevenfunctie diensten (verblijfsmogelijkheden). (OMV\_2021162541)
- \* Op 20/10/2022 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 23/03/2023 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)
- \* Op 09/10/2025 werd een weigering afgeleverd 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. (OMV\_2024155904)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- \* Op 02/04/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 8 populieren. (1987/377)
- \* Op 11/03/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met ingebouwde garage. (1999/70018)
- \* Op 04/10/2007 werd een weigering afgeleverd voor het gedeeltelijk dichtmaken van een open gracht. (2007/70148)

\* Op 30/08/2012 werd een weigering afgeleverd voor een kapmachtiging voorafgaand aan het bouwrijp maken. (2012/70104)

\* Op 03/10/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een vrijstaande woning. (2013/70112)

=> De weigering kwam er na een beroepsperiode. De deputatie Oost-Vlaanderen oordeelde in 2<sup>de</sup> aanleg dat de verblijfsfunctie niet in overeenstemming is met het BPA.

#### Verkavelingsvergunningen

\* Op 14/03/1963 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1962 SDW 139/00)

### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 februari 2026 onder ref. 062234-006/EVM/2026:

*BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in parkgebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als zone voor open bebouwing en zone voor woonpark.

Qua functies worden in de woonzone de volgende functies toegelaten

- Hoofdfunctie: wonen
- Nevenfunctie: handel/diensten (beperkt tot 30 % van de vloeroppervlakte).

Net zoals bij voorgaande dossiers oordelen we dat de uitbating van de B&B onder diensten valt binnen dit BPA. Het BPA heeft immers geen aparte functiecategorie.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften.

##### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

Aangezien de aanvraag enkel een gevelwijziging en kleine niet-structurele verbouwingswerken binnen het gebouw betreft, is een toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater niet van toepassing.

##### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

### **Overstromingen**

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 februari 2026 tot en met 5 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

#### **1. Draagkracht van de woonomgeving**

De betrokken straat heeft een uitgesproken residentieel karakter. Een uitbreiding van de toeristische logiescapaciteit verhoogt de bezoekersfrequentie, het aantal voertuigbewegingen en het wisselend gebruik van het perceel. Dit overschrijdt de draagkracht van de onmiddellijke woonomgeving en is strijdig met de principes van goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex.

#### **2. Geluidshinder en verstoring woonrust**

Een uitbreiding van het aantal kamers impliceert meer gasten, aankomsten en vertrekken (vaak 's avonds of 's ochtends en in weekends), gebruik van buitenruimtes en bijkomende sociale activiteiten.

Dit veroorzaakt bijkomende geluidshinder in een omgeving die hoofdzakelijk uit eengezinswoningen bestaat. De aanvraag bevat (voor zover kan worden nagegaan) geen afdoende maatregelen om geluidshinder structureel te beperken.

### 3. Onduidelijkheid omtrent feitelijke uitbating

#### A. Aantal gastenkamers

Volgens de vergunde toestand zijn 2 slaapkamers toegelaten voor maximaal 2 gasten per kamer. De aanvraag voorziet een bijkomende slaapkamer voor maximaal 2 personen, wat een aanzienlijke verhoging van de verblijfs- en bezoekerscapaciteit inhoudt.

Uit de publieke communicatie op booking.com (geraadpleegd op 25 februari 2026) blijkt echter dat naast de huidige 2 slaapkamers tevens 2 slaapbanken worden aangeboden, waardoor er tot 8 gasten kunnen verblijven. Bovendien wordt ook vermeld dat je de hele accommodatie voor jezelf hebt (zie foto's als bijlage).

In de vorige vergunningsaanvraag werd door het college uitdrukkelijk onderstaande voorwaarde opgelegd:

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).

Uit raadpleging van het register van Toerisme Vlaanderen blijkt dat voor het betrokken pand 2 verhuureenheden zijn geregistreerd met in totaal 7 slaappleatsen.

Deze registratie lijkt niet volledig overeen te stemmen met:

- de eerder vergunde toestand,
- de huidige aanvraag tot uitbreiding,
- noch met de publieke communicatie waarin verblijf tot 8 personen wordt aangeboden.

Dit roept ernstige vragen op omtrent de overeenstemming tussen de vergunde situatie, de toeristische registratie en de feitelijke exploitatie.

#### B. Wetgeving kamergebonden logies

Een bed and breakfast betreft volgens de toeristische regelgeving een kamergebonden logies waarbij de woonfunctie behouden blijft en de exploitatie ondergeschikt is aan het hoofdverblijf van de uitbater.

Uit de beschikbare informatie blijkt ook niet duidelijk dat de woonfunctie effectief wordt uitgeoefend.

### 4. Aantasting woon- en leefkwaliteit

De schaalvergroting leidt tot een verdere commercialisering van het pand in een residentiële context.

Dit heeft een negatieve impact op de rust, privacy en het woonkarakter van de buurt, en kan bovendien een negatieve invloed hebben op de waarde en verkoopbaarheid van omliggende woningen.

***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

1. Draagkracht van de woonomgeving
2. Geluidshinder en verstoring woonrust
3. Onduidelijkheid omtrent feitelijke uitbating
4. Aantasting woon- en leefkwaliteit

De bezwaarschriften zijn niet gegrond. Gelet op het feit dat de invulling van niet-woonfuncties hier beperkt blijft tot 30% blijft de hoofdfunctie van dit gebouw wonen. Hierdoor is er geen sprake van het overstijgen van de draagkracht van deze woonomgeving. Er is dus ook geen sprake van onaanvaardbare bijkomende geluidshinder of verstoring van de woonrust. De aanvraag bevat een aanmelding bij Toerisme Vlaanderen, zoals als voorwaarde opgelegd. We gaan bij de beoordeling ervan uit dat slechts 30% van dit gebouw een nevenfunctie krijgt en niet meer. De woon- en leefkwaliteit van de omgeving wordt, gelet op de beperkte schaal, met deze aanvraag niet aangetast.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Met deze aanvraag wordt, net als bij de vorige aanvraag, 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 rechterzijgevel.

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.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

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

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

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2026003801\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **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:**

### Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 februari 2026 met kenmerk 062234-006/EVM/2026).

### Aanmelding Toerisme Vlaanderen

Er moet een nieuwe aanmelding gebeuren bij Toerisme Vlaanderen dat overeenstemt met de vergunde toestand.

### Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveldniveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit.

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

#### **Artikel 99.**

§ 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.

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 aantoont 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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.

§ 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 gedeeltes, 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.

#### **Artikel 100.**

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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

#### **Artikel 101.**

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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 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 – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:  
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;  
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;  
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:  
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;  
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;  
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

**Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026\_CBS\_03912 - OMV\_2026003801 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal kamers in de Bed en Breakfast van 2 naar 3 en het plaatsen van een extra raam in de zijgevel - met openbaar onderzoek - Lauwstraat, 9051 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026003801**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Ogpelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_B&B_G_N_2.4_achter.pdf	JAPT3GAySWrFHRlVu2EyjQ==
BA_B&B_G_B_1.4_voor.pdf	UAwamICoH1Mkjl/FI14YJQ==
BA_B&B_G_B_2.4_achter.pdf	FZPm8HZEyyXT2MvzpX3p1w==
BA_B&B_G_B_3.4_rechts.pdf	5EJo53H8YpHLZOLCfFidIQ==
BA_B&B_G_B_4.4_links.pdf	D5ZDjNFc2fuaW13txtbJfw==
BA_B&B_G_N_1.4_voor.pdf	4PyLMfyfEUgOnY4k5AA+Aw==
BA_B&B_G_N_3.4_rechts.pdf	t7Y0HLjVI+S1zKDf6dozwQ==
BA_B&B_G_N_4.4_links.pdf	yiN4WK5/QvLXxDogWUvDxA==
BA_B&B_I_B_1.1.pdf	l2a104420XR/kkBEAXSPVA==
BA_B&B_I_N_1.1.pdf	JPvul3rrtNOgj1QwQW74vg==
BA_B&B_L_B_1.1.pdf	74xSSkN2zyU6Urv/gS34iw==
BA_B&B_L_N_1.1.pdf	jHVqfKNJYcmcnAeHiS709w==
BA_B&B_P_B_1.3_fundering-riolering.pdf	PEda9tldnPybZFDle+wijw==
BA_B&B_P_B_2.3_gelijkvloers.pdf	yYWj3s1q1XT+uK77LEshGQ==

BA_B&B_P_B_3.3_verdieping1.pdf	SkDt3T3vTzZ6RseL69k6hQ==
BA_B&B_P_N_1.3_fundering-riolering.pdf	Kf+e8miGbxD2rQXnbfpqgg==
BA_B&B_P_N_2.3_gelijkvloers.pdf	GsIsvpgUTwJ64HDbsQZI0w==
BA_B&B_P_N_3.3_verdieping1.pdf	9rmDjrnHQ1cqXaab1yG0Gw==
BA_B&B_S_B_1.1_AA.pdf	Zx3FU6JvirPX9UdeSuJUlg==
BA_B&B_S_N_1.1_AA.pdf	/7JWa020sF+AkRbgXCweNw==
BA_B&B_T_B_1.1.pdf	QubsCIFqDxuXOAxv45+hjQ==
BA_B&B_T_N_1.1.pdf	pFAfDyEiZwYeWarn4pxnAA==