



---

**2024\_CBS\_07350 OMV\_2024068249 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een meergezinswoning naar hotel (9 kamers/suites) - zonder openbaar onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juli 2024

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

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

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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?**

MORVAN NV met als contactadres Booiebos 21, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024068249) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een meergezinswoning naar hotel (9 kamers/suites)
- Adres: Koningin Maria Hendrikaplein 12-23, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 711Z5 en 711Y5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

Het betreffende pand is gelegen aan het Koningin Maria-Hendrikaplein in een stationsomgeving die gekenmerkt wordt door één- en meergezinswoningen, horeca en diensten.

Het pand in kwestie bevindt zich op een perceel van 7,1m breed, 30,1m diep en bestaat uit vijf bouwlagen met een plat dak.

Op het gelijkvloers bevindt zich een horecazaak die geen deel uitmaakt van deze vergunning. De bovenverdiepingen zijn conform een stedenbouwkundige vergunning 2011/159 (zie historiek) onderverdeeld in 3 appartementen en 6 kamers, bereikbaar via trap of lift middels een aparte ingang op het gelijkvloers. Op de eerste verdieping bevindt er zich een gemeenschappelijke ruimte met een kitchenette, sanitair en een sauna.

19 juli 2018 werd een tijdelijke vergunning (OMV\_2018048244) afgeleverd voor de functiewijziging van de bovenliggende verdiepingen met meergezinswoning naar een hotel met 3 suites en 6 hotelkamers. Het eigendom werd in zijn geheel verhuurd aan het naastgelegen hotel Castel, uitgebaat door bvba Bhusal. De kamers werden op middellange en lange termijn verhuurd en/of bewoond door de uitbaters. Voor de omvorming van deze meergezinswoning naar hotel waren géén bouwkundige ingrepen noodzakelijk, noch aanpassingswerken. Ook de toegang tot het gebouw bleef behouden via de afzonderlijke ingang rechtstreeks uitgevend op het Maria-Hendrikaplein.

Deze stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd voor een periode van 60 maanden (5 jaar) om deze nieuwe functie uit te testen. Na 4 jaar zou de uitbating worden geëvalueerd teneinde tijdig een nieuwe vergunning aan te kunnen vragen.

Deze tijdelijke vergunning werd verleend met de voorwaarde dat het pand na 5 jaar terug moest omgevormd worden naar wonen (conform de oorspronkelijke toestand). Indien men het hotel wou behouden, moest men na 5 jaar een definitieve vergunning aanvragen (volgens de wetgeving die op het moment van de nieuwe aanvraag van kracht is).

14 maart 2024 werd een nieuwe aanvraag voor een tijdelijke vergunning (OMV\_2023167996) geweigerd gezien het voorstel niet beantwoordde aan de algemene uitbatingsnormen van een hotel (nl. er was geen onthaalruimte en ontbijtruimte beschikbaar bij het hotel. Daarnaast impliceert het opnieuw verlengen van tijdelijke vergunningen finaal een permanent karakter.

Voorliggende aanvraag betreft een permanente aanvraag voor het verderzetten van de horecafunctie.

De plannen zijn ongewijzigd tov voorgaande aanvragen. Het hotel bestaat uit 3 suites en 6 kamers.

In het gelijkvloers plan wordt verduidelijkt dat er zich op het gelijkvloers een ontbijtruimte, receptie en balie bevinden die in rechtstreekse verbinding staan met de hotelkamers.

De aanvraag bevat géén mobiliteitsdossier of informatie over welke mobiliteitsmaatregelen de huidige gebruiker (hotel Castel) neemt. Op bijkomende vraag werd onderstaande info overgemaakt:

- Alle goederen worden geleverd in het naastgelegen gebouw Hotel Castel, K.M. Hendrikaplein 9.
- Het hotel is gericht op toeristen voor kort verblijf, en gasten voor middellang verblijf (o.a. tijdelijke studenten of medewerkers van de universiteit); ongeveer 80% komt met de trein. De weinige gasten die met de wagen komen, parkeren in de grote ondergrondse parking aan de overzijde van het Koningin Maria-Hendrikaplein.
- In het hotel staan 2 kamermeisjes garant voor de dagelijkse routine; beiden reizen dagelijks met de trein van Brugge naar Gent
- Het bedlinnen wordt door Dekeukelaere Laundry Solutions gewassen. Levering gebeurt 2x per week. Deze levering wordt naar andere gebouw van het hotel geleverd (Naar K.M. Hendrikaplein 9)
- De leveringen van voedingsmiddelen voor ontbijt en dagschotels worden door de zaakvoerders zelf aangevoerd. Dranken worden 2 x per maand aangevoerd door de drankenhandel. Leveringen kunnen niet op eigen terrein worden opgevangen.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 19/07/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van een meergezinswoning naar een hotel (9kamers/suites) (OMV\_2018048244).

\* Op 14/03/2024 werd een weigering afgeleverd voor de functiewijziging van een meergezinswoning naar hotel (9 kamers/suites) (OMV\_2023167996).

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 02/12/1963 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van hotel avia. (Litt. K-29-63)

\* Op 28/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van het hotel "avia". (Litt. K-9-64)

\* Op 22/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een door brand geteisterde meergezinswoning tot een horecazaak en 8 wooneenheden. (2001/829)

\* Op 08/11/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning (8 wooneenheden) en 4 burelen naar een meergezinswoning met 3 appartementen en 6 kamers. (2011/159)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 31 mei 2024 onder ref. 035455-009adviesOMG/DA/2024:

*BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en*

*reglementeringen en rekening houdend met de hiervoor vermelde afwijking (die geldig blijft ondanks de laatste aangepaste versie van het logiesdecreet).*

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 23 mei 2024. Op 8 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 24 mei 2024:  
*Netuitbreiding nodig:*

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:  
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:*

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10  
cbs@wyre.be.*

*Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.  
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 mei 2024 onder ref. 5000069212:

*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:  
Geen impact Fluvius.*

*Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.*

*Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.*

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.*

*Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000069212. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 14 juni 2024 onder ref. AD-24-572 (zie ook AD-24-126) – 2de advies:

***Drinkwater***

*M.b.t. de sloping/verbouwing van het bestaande pand moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*Verder hebben wij geen bezwaren en/of opmerkingen voor de functiewijziging van een meergezinswoning naar hotel (9 kamers/suites).*

*Ons advies is gunstig.*

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 23 mei 2024. Op 8 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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

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

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen 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.

### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

### ***Gewestelijke verordening publiciteit***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd 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 terrein is momenteel bebouwd.

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

### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Er zijn geen verbouwingen voorzien waarbij het hemelwaterstelsel aangepast wordt, en er wordt geen uitbreiding van verharding voorzien. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater zijn bijgevolg niet van toepassing.

Het project heeft geen bijkomende impact ten opzichte van de huidige toestand.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Het project is niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen. Het overstromingsregime zal niet wijzigen door het project.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

## **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

## **7. BEKENDMAKING**

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

## **8. OMGEVINGSTOETS**

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

Het pand is gelegen in de directe omgeving van het station Gent-Sint-Pieters, onderdeel van het toeristisch kunstenviertel, waar er een behoefte aan en marktcapaciteit voor extra overnachtingscapaciteit is. De locatie is bijgevolg zeker geschikt. Het hotel is reeds erkend door Toerisme Vlaanderen als 3 sterrenhotel.

Na verschillende tijdelijke vergunningen beoogt voorliggende aanvraag een permanente herbestemming van het pand tot hotel. Deze vraag tot herbestemming voldoet aan de doelstellingen van de visienota

‘informele logies en een vakantiewoningenstop’ die op 11 april 2019 werd goedgekeurd door het college. De visienota stelt dat omvorming naar verblijfsaccommodatie enkel mogelijk is als ‘formeel logies’ (kleinschalig hotel, hostel, B&B). Door zijn specifieke kenmerken garandeert een formeel logies immers de nodige verblijfskwaliteit én sociale controle naar de ruimere omgeving toe (i.f.v. klachten en overlast):

- 1/ functies die eigen zijn aan een hotel, hostel of B&B zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, een ontbijtruimte, recreatieve ruimtes ...
- 2/ een onthaalruimte met bijhorend beheer en/of de aanwezigheid van een uitbater.

In voorliggend voorstel wordt voor de specifieke kenmerken van een hotel zoals onthaalruimte en ontbijtruimte verwezen naar het aanpalende hotel Castel. In tegenstelling tot voorgaande aanvraag wordt in het huidige voorstel verduidelijkt dat de hotelfunctie rechtstreeks aansluit op een receptie, balie en ontbijtruimte.

In het voorstel worden geen feitelijke ingrepen aan het gebouw voorgesteld, noch in het interieur, noch aan het exterieur. De herbestemming heeft dus geen impact op het gebouw of haar erfgoedwaarde.

Het ontbreken van een fietsenstalling voor personeel was in voorgaande aanvragen geen breekpunt gezien het tijdelijk karakter van deze aanvragen. Voorliggend voorstel gaat over een permanente invulling en geeft o.b.v. het mobiliteitsprofiel nu nood aan (minimaal) 2 fietsparkeerplaatsen voor het personeel. Het niet-lokaal karakter van het huidige personeel is geen argument om dit niet te moeten voorzien.

Ontwerpmatig moet deze fietsenstalling afsluitbaar zijn. Er wordt daarom geadviseerd deze na de sas-deur te voorzien. Qua locatie geniet de buurt van de lift of in de nabijheid van de bestaande trap de voorkeur. Op vlak van maatvoering moeten deze ingericht worden conform de (fiets)parkeerrichtlijnen van Stad Gent, te raadplegen via <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten> .

De bewoners/bezoekers hebben op de 1<sup>e</sup> verdieping een fietsenberging van zo'n 9,5 m<sup>2</sup>. Er wordt in de aanvraag niet dieper ingegaan op de werking van deze ruimte. De berging is minder vlot bereikbaar omdat een (kleine) lift moet worden gebruikt om op de 1<sup>e</sup> verdieping te komen. Daarom wordt verwacht dat deze in realiteit onvoldoende functioneert.

## **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\_2024068249 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een meergezinswoning naar hotel (9 kamers/suites) aan MORVAN nv (O.N.:0428212042) gelegen te Koningin Maria Hendrikaplein 12-23, 9000 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:**

#### Voorwaarden volgend uit extern advies

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 31 mei 2024 met kenmerk 035455-009adviesOMG/DA/2024).
- Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 mei 2024 onder ref. 5000069212 moet strikt nageleefd worden. Het advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 24 mei 2024 moet strikt nageleefd worden.  
*Er werd vastgesteld dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
- Het advies van **Farys** afgeleverd op 14 juni 2024 onder ref. AD-24-572 (zie ook AD-24-126) moet strikt nageleefd worden.

#### Openbaar domein:

Deuren op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Indien dit een branddeur betreft, moet deze achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraait. Tenzij deze aangesloten is op een alarminstallatie, waarbij deze deur enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Het plan is in die zin aan te passen.

#### Fietsenstalling:

Ter hoogte van het gelijkvloers dienen 2 fietsparkeerplaatsen voor personeel voorzien te worden. Hiervoor zal een beperkte inname van de ontbijtruimte nodig zijn. Ontwerpmatig moet deze fietsenstalling afsluitbaar zijn. Er wordt geadviseerd deze na de sas-deur te voorzien. Qua locatie geniet de buurt van de lift of in de nabijheid van de bestaande trap de voorkeur. Op vlak van maatvoering moeten deze ingericht worden conform de (fiets)parkeerrichtlijnen van Stad Gent, te raadplegen via <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>

### **Artikel 3:**

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

##### Leveringen

Voor leveringen wordt gevraagd om te werken met venstertijden, zodat er geen conflicten met schoolgaand verkeer mogelijk zijn: tijdens de week kan niet geleverd worden tussen 7u30 en 8u30 en niet tussen 15u30 en 16u30, op woensdag wijzigt dit laatste naar 11u30 en 12u30. Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, wordt gevraagd om de motoren van de bestelwagens tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stil te leggen, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, e.d.

##### Milieuvergunning

Op huidige locatie is geen milieuvergunning gekend. Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Denk aan koelinstallaties, afvalwater, ...

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig 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 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.

**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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

2024\_CBS\_07350 - OMV\_2024068249 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een  
functiewijziging van een meergezinswoning naar hotel (9 kamers/suites) - zonder openbaar  
onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024068249**

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.

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Morvan_G_B_1_voorgevel.pdf	vDOcxVWY+iizNo4BwnVe/A==
BA_Morvan_G_B_2_achtergevel.pdf	DkjWY8HpFfH56bKHxWnnTQ==
BA_Morvan_I_B_1_inplanting.pdf	QfLqaDd2v/1rrRB7ypAVBw==
BA_Morvan_P_B_5_verdieping4BT.pdf	ZklI9gcF/4/ObBBCh9B95w==
BA_Morvan_P_B_2_verdieping1BT.pdf	BhMLO2DQ3LMoBeFf6Ou2sQ==
BA_Morvan_P_B_3_verdieping2BT.pdf	HDP67ulFfCBrcm1bV2PE5A==
BA_Morvan_P_B_1_gelijkvloersBT.pdf	fE4h0hH53gKFNEEoYWTddQ==
BA_Morvan_P_B_4_verdieping3BT.pdf	GckzKJXEJiQvqfPlkBNDTg==
BA_Morvan_S_B_1_doorsnede.pdf	tH35GzWDmtAdQMxsjinqOkA==
BA_Morvan_T_B_1_terreinprofiel.pdf	mjWwGPRYdE7qnNiszt/C9g==
BA_Morvan_P_N_1_gelijkvloersNT.pdf	7KxQoHEU1QlGMosQA+q8Rg==
BA_Morvan_P_N_4_verdieping3NT.pdf	rw+Ah+9OW4kVnVUXQ6TY9Q==
BA_Morvan_P_N_5_verdieping4NT.pdf	urn9jvXUFI7dkiPG7Zxbcw==
BA_Morvan_P_N_2_verdieping1NT.pdf	f0HTBR/KNBpcQtb8eEmeUw==
BA_Morvan_P_N_3_verdieping2NT.pdf	NPwpmE6wug5vnCg86+Sb4A==