



---

**2024\_CBS\_11239 OMV\_2024115123 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van de gevel van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 november 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; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Liesbet Vertriest, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

L INVEST BV met als contactadres Oude Brusselse Weg 38B, 9090 Melle heeft een aanvraag (OMV\_2024115123) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van de gevel van een meergezinswoning
- Adres: Keizer Karelstraat 176-190, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1289F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
21 november 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project***

##### **OMGEVING**

Het perceel van aanvraag is gelegen op de hoek van de Abeelstraat en de Keizer Karelstraat in de binnenstad. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing met hoofdvolumes van drie hogere bouwlagen tot vijf lagere bouwlagen. De bebouwingen zijn overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken.

##### **PLAATS**

Het perceel van aanvraag beschikt over twee rooilijnen. De eerste rooilijn paalt aan de Abeelstraat en beschikt over een totale breedte van 7,21m. De tweede rooilijn paalt aan de Keizer Karelstraat en beschikt over een totale breedte van 18,30m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 201,04m<sup>2</sup>.

Langs de rooilijn zijde Abeelstraat bevindt zich een trottoir met een breedte van 1,65m. Langs de rooilijn zijde Keizer Karelstraat bevindt zich een trottoir met een breedte van minimaal 1,68m. Op de hoek bevindt zich een trottoir met een minimale breedte van 1,45m.

##### **MORFOLOGIE**

Op het perceel bevindt zich een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 13,18m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Verder beschikt het pand palend aan deze rechteraanpalende over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Palend aan het aanbouwvolume (langs de rechterperceelsgrens) en palend aan de achterperceelsgrens (Abeelstraat 21) beschikt het pand over een kleine onbebouwde koer.

##### **PROGRAMMA EN INDELING**

Het voorliggende pand betreft een meergezinswoning bestaande uit in totaal zeven woonentiteiten en een handelszaak. Op het gelijkvloers bevindt zich op de hoek van de Abeelstraat en de Keizer Karelstraat een handelszaak. Palend langs de rechterperceelsgrens bevindt zich een eerste woonentiteit met toegang tot de koer als buitenruimte. Op de verdiepingen bevinden zich telkens twee woonentiteiten. Elke woonentiteit beschikt daarbij over een beperkt terras langs de achtergevel van het pand. De toegang tot de meergezinswoning bevindt zich centraal aan de zijde Keizer Karelstraat. Deze toegang leidt tot de gemeenschappelijke inkom- en traphal. De handelszaak beschikt over een individuele toegangsdeur gelegen aan de linkerkant van de voorgevel zijde Keizer Karelstraat.

##### **GEVELVLAKKEN**

###### **1/ Gevelopbouw:**

Langs de Abeelstraat beschikt het pand over twee traveeën waarbij elke travee voorzien is van een groot raamvlak. De raamvlakken in de rechter travee zijn daarbij vanaf het eerste verdiep voorzien in een uitkragende erker. In de beperkte zijkant van de erker (loodrecht op het

voorgevelvlak zijde Abeelstraat) beschikt de erker op elk verdiep over een bijkomend smal raamvlak.

Langs de Keizer Karelstraat beschikt het pand over zes traveeën waarbij elke travee op de verdiepingen voorzien is van een raamvlak. De raamvlakken van de twee uiterst linkse traveeën zijn daarbij gelegen in de bovenvermelde erker. De raamvlakken in de uiterst rechtse traveeën zijn vanaf de eerste verdieping gelegen in een tweede uitkragende erker. Op het gelijkvloers beschikt de uiterst linkse travee over een toegangsdeur. De tweede travee beschikt over één groot raamvlak en de derde travee beschikt over twee kleinere raamvlakken. De vierde travee beschikt over een tweede toegangsdeur en raamvlak. De vijfde en zesde travee beschikken over een raamvlak.

### 2/ Erkers:

De erker op de hoek bevindt zich vanaf het eerste verdiep en loopt door tot aan de kroonlijst. De erker beschikt langs de zijde Abeelstraat en de zijde Keizer Karelstraat over een totale breedte van respectievelijk 4,25m en 5,29m. De erker reikt uit ten opzichte van de overige delen van de voorgevelvlakken die samenvallen met de rooilijn. Langs de zijde Abeelstraat reikt de erker over de volledige breedte 0,66m voorbij de rooilijn. Langs de zijde Keizer Karelstraat valt de erker samen met de rooilijn en reikt ze verder uit voorbij de rooilijn naar de hoek toe. De maximale uitsprong ten opzichte van de rooilijn is op de hoek en bedraagt 0,86m. De vrije hoogte tussen de onderzijde van de erker en het ondergelegen trottoirpeil bedraagt 2,88m. De erker behoudt aan de zijde Abeelstraat een afstand van 0,99m t.o.v. de boordsteen van het trottoir. Langs de zijde Keizer Karelstraat bedraagt dit minimaal 0,82m. Op de hoek bedraagt dit 0,71m.

De tweede erker zijde Keizer Karelstraat bevindt zich vanaf het eerste verdiep en loopt door tot 0,92m onder de kroonlijst van het pand. De erker beschikt over een totale breedte van 6,03m. De erker reikt 0,15m uit ten opzichte van de overige delen van het voorgevelvlak die samenvallen met de rooilijn. De vrije hoogte tussen de onderzijde van de erker en het ondergelegen trottoirpeil bedraagt 3,23m. De erker behoudt een afstand van 1,53m t.o.v. de boordsteen van het trottoir.

### 3/ Materialisatie:

De voorgevel zijde Abeelstraat is afgewerkt in uitgewassen beton in een grijze (verdiepingen) tot donkergrijze (gelijkvloers) kleur. Het buitenschrijnwerk is voorzien in wit aluminium of bruin hout. De dorpels zijn voorzien in wit of zwart aluminium. Langs de zijde Keizer Karelstraat is het linkerdeel van de voorgevel (gemeten van de hoek tot een breedte van circa 7,60m afgewerkt in een gelijkaardige afwerking. Het rechterdeel van de voorgevel (alook de tweede erker) zijn evenwel afgewerkt in baksteen metselwerk in een oranje kleur. De onderzijde van de gevel is daarbij voorzien van een plint in blauwe hardsteen. De bakgoot loopt door over de volledige voorgevelbreedtes en is voorzien in grijs kunststof.

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

#### 1/ Isolatie en afwerking van de voorgevelvlakken:

De aanvraag omvat de renovatie van de voorgevel. Beide voorgevelvlakken (inclusief de erkers) worden aan buitenzijde geïsoleerd (EPS) en afgewerkt met een sierpleister in een witte kleur. De totale gevelafwerking (isolatie en afwerking) beschikt over een dikte van 14cm. Aan de onderzijde van de gevel wordt een slagvaste plint voorzien in arduin. Deze slagvaste plint wordt

voorzien tot 30cm boven het aanpalende trottoirpeil en wordt gevelbreed doorgetrokken. De totale uitsprong van de nieuwe gevelafwerking bedraagt 14cm voorbij de rooilijn. Bijgevolg beschikt het trottoirpeil over een resterende breedte van 1,51m langsheen zijde Abeelstraat en 1,54m langsheen zijde Keizer Karelstraat. Op de hoek bedraagt de resterende breedte van het trottoir 1,31m.

De erkers worden evenwel ook langs de buitenzijde (gevelvlakken) geïsoleerd en afgewerkt met een sierpleister in een witte kleur. De totale afwerking beschikt hier ook over een dikte van 14cm waardoor de erkers bijkomend uitkragen ten aanzien van de rooilijn:

- De erker op de hoek reikt na de gevelrenovatie langs de zijde Abeelstraat 0,80m voorbij de rooilijn. Langs deze zijde behoudt de erker daarbij een minimale afstand van 0,85m t.o.v. de boordsteen van het trottoir. Langs de zijde Keizer Karelstraat reikt de erker van 0,14m tot 1,00m voorbij de rooilijn. De erker behoudt daarbij een minimale afstand van 0,68m t.o.v. de boordsteen van het trottoir. Op de hoek bedraagt de minimale afstand van de erker tot de boorsteen 0,57m. De vrije hoogte tussen de onderzijde van de erker en het ondergelegen trottoirpeil blijft behouden.
- De tweede erker zijde Keizer Karelstraat reikt na de gevelrenovatie over een uitsprong voorbij de rooilijn van 0,29m. De erker behoudt daarbij een afstand van 1,39m t.o.v. de boorsteen van het trottoir. De vrije hoogte tussen de onderzijde van de erker en het ondergelegen trottoirpeil blijft behouden en bedraagt 3,23m.

## 2/ Vervanging van het buitenschrijnwerk:

Het buitenschrijnwerk wordt vervangen door pvc-buitenschrijnwerk in een zwarte kleur. De raamdorpels worden vervangen door zwarte aluminium raamdorpels. De balustrades met verticale spijlen worden vervangen door glazen balustrades. In de erker op de hoek worden de drie smalle raamvlakken in de beperkte zijgevelvlak van de erker gesupprimeerd.

## **2. HISTORIEK**

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 oktober 2024 onder ref. 073708-001/NVDV/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

### Samenvatting:

*Er dient nagezien of de voorziene EPS isolatie wel voldoet aan de eisen voor de brandklasse.*

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

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

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als een zone C voor woningen en tuinen. 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 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 perceel is momenteel grotendeels 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

*Het project is niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen.*

#### **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.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de

lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## 8. BEKENDMAKING

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

## 9. OMGEVINGSTOETS

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

#### 1/ Isoleren en afwerken van de voorgevels:

Principieel is er geen bezwaar tegen het bijkomend isoleren van voorliggend pand. Het bijkomend isoleren leidt immers tot een betere energie-efficiëntie en bijgevolg wooncomfort voor deze woning. Het bijkomend isoleren draagt tevens bij tot een meer duurzaam gebruik van de energievoorzieningen.

In voorliggende aanvraag worden de voorgevels aan de buitenzijde geïsoleerd. Hierdoor wordt de rooilijn aan beide gevelvlakken overschreden. Het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens kan principieel aanvaard worden indien er voldaan wordt aan een aantal richtlijnen. Deze richtlijnen worden duidelijk toegelicht in [de handleiding Stedenbouwkundige richtlijnen voor voorgevelisolatie](#). Deze nota werd op 10 juli 2024 door het college van burgemeester en schepenen bekrachtigd als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Deze richtlijnen bouwen de nodige voorzorgsmaatregelen in met betrekking tot een goed beheer van het openbaar domein.

In voorliggende aanvraag worden de voorgevelvlakken geïsoleerd en aan de buitenzijde afgewerkt met een pleister in een witte kleur. Aan de onderzijde wordt een slagvaste plint voorzien in arduin die 30cm wordt doorgetrokken boven het trottoirpeil. Op basis van de aangereikte sneden blijkt dat deze slagvaste plint niet wordt doorgetrokken tot onder het trottoirpeil. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

In voorliggende aanvraag worden de voorgevelvlakken voorzien van isolatie en afwerking met een totale dikte van 0,14m. Een bijkomend gevelpakket in functie van gevelisolatie kan aanvaard worden op voorwaarde dat de uitsprong t.o.v. de rooilijn maximaal 14cm bedraagt en het trottoirpeil minimaal 1,20m breed blijft. Voorliggende aanvraag (exclusief de erkers) voldoen hier aan.

#### 2/ Isoleren en afwerken van de erkers:

In voorliggende aanvraag worden de erkers die reeds uitspringen ten opzichte van de rooilijn evenwel op gelijkaardige wijze afgewerkt. Voor de tweede erker zijde Keizer Karelstraat kan dit aanvaard worden aangezien de vrije hoogte tussen de erker en het ondergelegen trottoir voldoende groot is. Bovendien behoudt de nieuwe gevelafwerking van de erker voldoende afstand van de boordsteen van het trottoir.

De nieuwe gevelafwerking van de erker op de hoek beschikt over een variërende afstand t.o.v. de boordsteen van het trottoir. Langs de zijde Abeelstraat behoudt de erker daarbij een minimale afstand van 0,85m t.o.v. de boordsteen van het trottoir. Langs de zijde Keizer

Karelstraat behoudt de erker een minimale afstand van 0,68m t.o.v. de boordsteen van het trottoir. Op de hoek bedraagt de minimale afstand evenwel slechts 0,57m. De uitbouw van deze hoek is bijgevolg zeer aanrijdingsgevoelig. Bovendien zal het trottoir in een toekomstige heraanleg van de Abeelstraat verlaagd worden (op hetzelfde peil met de straat) waardoor dit risico vergroot. Het is bijgevolg niet toegestaan om de afgeronde hoek van deze erker op het eerste verdiep bijkomend te isoleren. Voor dit deel zal een andere oplossing gezocht moeten worden (bv. binnenisolatie). Vanaf het tweede verdiep kan de gevelisolatie-en afwerking evenwel worden uitgevoerd.

**Het aanbrengen van gevelisolatie en afwerking aan de afgeronde hoek van de erker op het eerste verdiep wordt uit deze vergunning gesloten.**

3/ Vervanging van het buitenschrijnwerk:

De vervanging van het buitenschrijnwerk wordt gunstig beoordeeld.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig** voor het aanbrengen van gevelisolatie en afwerking aan de afgeronde hoek van de erker op het eerste verdiep. De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**Voorwaardelijk gunstig** voor de overige delen. 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\_2024115123\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren van de gevel van een meergezinswoning aan L INVEST bv (O.N.:0656562316) gelegen te Keizer Karelstraat 176-190, 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.

**Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

Volgende delen worden uit deze vergunning gesloten:

De isolatie en afwerking van de afgeronde hoek van de erker op het eerste verdiep wordt uit deze vergunning gesloten.

Brandweer:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 oktober 2024 met kenmerk 073708-001/NVDV/2024).

Gevelisolatie:

- Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 meter breed blijven.
- Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden
- Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Voor het tijdelijk **wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur** van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd

worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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 Stadskantoor 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).

Voor het **eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Het **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Voor het eventueel **wegnemen van de verkeersborden** dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

Voor het **wegnemen van de hydrantaanduiding** moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: [netexploitatie.gent@farys.be](mailto:netexploitatie.gent@farys.be).

Er zijn wegen- en rioleringswerken gepland in Abeelstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

## **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 kennisgeving 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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.

2024\_CBS\_11239 - OMV\_2024115123 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van de gevel van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024115123**

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_na.isoleren.voorgevel_G_N_02_voorgevel BB.pdf	sQrhbyYzc+sF1NKIMeJQlw==
BA_na.isoleren.voorgevel_D_N_01_detail gevelopbouw.pdf	Tol3Ad9x2nz00JtNQwzF7g==
BA_na.isoleren.voorgevel_G_B_01_voorgevel AA.pdf	USkX+wLnTgtlzB3VG7ypSA==
BA_na.isoleren.voorgevel_G_B_02_voorgevel BB.pdf	gOEVaeQFL9H8UHpw6XvjQ==
BA_na.isoleren.voorgevel_G_N_01_voorgevel AA.pdf	f2CI9Wle2UBwxwVZsvRqQQ==
BA_na.isoleren.voorgevel_I_B_01_inplanting.pdf	bKmAuHVUySp4Q1jdcK6tYA==
BA_na.isoleren.voorgevel_I_N_01_inplanting.pdf	ZouMfagwH3RXtBIWLruYsw==
BA_na.isoleren.voorgevel_L_B_N_01_legende.pdf	Z/tNICF1PRvdmPm9ali+lQ==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_B_01_kelde r.pdf	iY9pdC4Wc7pA9f2+rP+rJA==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_B_02_gelijkvloers.pdf	C6kX73LKUpa6m8XIAI+vw==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_B_03_verdieping 1.pdf	cR6XvBALm7R3t4Wrpjw/g==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_B_04_verdieping 2.pdf	j2GRS2YodQB1bjG/81yBLw==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_B_05_verdieping 3.pdf	9x1/GS2YJHSsyYHiMbg9GA==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_B_06_dakplan.pdf	Sv8NK1Kuo0yRSMrbt/gjMg==

BA_na.isoleren.voorgevel_P_N_01_kelde r.pdf	N5kuAET5yShKI5RXktzQgw==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_N_02_gelijk vloers.pdf	Rpf2cbHPmmIB6HIZdqZrRA==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_N_03_verdi eping 1.pdf	7d45IgKMYqQkAbGF++5OBg==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_N_04_verdi eping 2.pdf	8yD4jSGz3B080jSpdQlStQ==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_N_05_verdi eping 3.pdf	N25BmFm1IEen3kta5GoNXw==
BA_na.isoleren.voorgevel_P_N_06_dakpl an.pdf	JzX+NIsU8n6bDmtR63gI9A==
BA_na.isoleren.voorgevel_S_B_01_doors nede CC.pdf	xO+b9PL7I1fC6YulRdkDvg==
BA_na.isoleren.voorgevel_S_B_02_doors nede DD.pdf	uhkHs5DSFiM07zHSrbRXbA==
BA_na.isoleren.voorgevel_S_N_01_doors nede CC.pdf	dbLOssvmfALCUuwo1hqgzA==
BA_na.isoleren.voorgevel_S_N_02_doors nede DD.pdf	j1iCR9M/yifm7g76wvMzOw==