



---

**2025\_CBS\_01384 OMV\_2024136966 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal woonentiteiten op de zesde verdieping van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, 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?**

De heer Dieter Verbeke met als contactadres Keizer Karelstraat 65, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024136966) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van het aantal woonentiteiten op de zesde verdieping van een meergezinswoning
- Adres: Keizer Karelstraat 17-73, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1164H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
5 februari 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **Bestaande toestand**

##### Omgeving

Het perceel ligt langs de Keizer Karelstraat in de Binnenstad, deel Zuid.  
De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen variëren tussen 3 hoge bouwlagen tot 7 gewone bouwlagen.  
Op de gelijkvloerse bouwlagen zijn vaak functies zoals handel, diensten en horeca gevestigd, op de verdiepingen bevinden zich vooral woningen of appartementen.

##### Morfologie perceel en bebouwing

- \* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/-714 m<sup>2</sup>, straatbreedte: 22,02 m.
- \* Type bebouwing: Rijbebouwing.
- \* Functie van het pand: Meergezinswoning met 28 wooneenheden.
- \* Volume hoofdgebouw: 6 bouwlagen (diepte 16,84 m) en 2 teruggetrokken bouwlagen met plat dak en een kelderverdieping
- \* Volume aanbouwen: Gelijkvloerse aanbouwen over het volledige perceel.

##### Erfgoed

Het gebouw is gelegen in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.  
De voorgestelde werken situeren zich volledig inpandig en hebben dus geen impact op het straatbeeld.  
Het gebouw zelf werd opgericht in 1959 en heeft geen uitzonderlijke of toonaangevende architectuur.

##### Stedenbouwkundig misdrijf

Er is geen bouwmisdrijf vast gesteld voor de betreffende 2 wooneenheden rechts op de 6<sup>e</sup> (teruggetrokken) verdieping.

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

##### Programma

Het verbouwen van een meergezinswoning, waarbij 1 appartement (117 m<sup>2</sup>) wordt opgedeeld in 2 appartementen (39,8 m<sup>2</sup> en 77,5 m<sup>2</sup>), zoals in de oorspronkelijke vergunning ooit voorzien was.

Op 23/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor wijzigen van het aantal entiteiten van een meergezinswoning van 2 naar 1 en het aanpassen van de gevelopeningen op de 6<sup>e</sup> verdieping (OMV\_2021106715).

Met de huidige ontwerp wenst men deze opdeling terug ongedaan te maken en terug 29 woonunits te voorzien, zoals eerder vergund.

##### Volume, profielen scheidingsmuren en gevels

Deze worden niet gewijzigd.

##### Binnen-indeling

- \* De 6<sup>e</sup> verdieping: Het appartement met een oppervlakte van 117 m<sup>2</sup> met 3 slaapkamers wordt ingericht naar 1 studio (oppervlakte 39,8 m<sup>2</sup>) en 1 appartement (oppervlakte 77,5 m<sup>2</sup>) met 2 slaapkamers (14,5 m<sup>2</sup> en 8,8, m<sup>2</sup>). De oorspronkelijke binnen-indeling wordt opnieuw gebruikt.
- \* Alle overige verdiepingen: blijven ongewijzigd.

#### Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Het ontwerp heeft geen impact op de afvoer van het hemelwater en de rioleringen.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- \* Op 22/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren van de voorgevel. (OMV\_2018093165)
- \* Op 23/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor wijzigen van het aantal entiteiten van een meergezinswoning en aanpassen van de gevelopeningen op de zesde verdieping. (OMV\_2021106715)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- \* Op 06/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het volledig verwijderen van een brandtrap aan de achtergevel van de residentie en het renoveren van terrassen links en rechts van deze brandtrap. (2013/1009)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 december 2024 onder ref. 021611-008/NVDV/2024:

*Besluit: GUNSTIG mits het naleven van de opgelegde voorwaarden.*

### **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).

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(BPA) BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen.

**Het ontwerp wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, voor wat betreft volgende punten:**

**Het aantal woongelegenheden.**

*Volgens het BPA zijn er binnen een meergezinswoning evenveel woningen toegestaan als het aantal bouwlagen. Met een machtiging kunnen er maximaal 8 woongelegenheden toegelaten worden.*

Het ontwerp voorziet echter een hoger aantal woongelegenheden, meer bepaald 29 woonunits.

**Beoordeling van de afwijkingen:**

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:  
\* Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

->De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

\* Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

->De aanvraag betreft een afwijking op zone C voor woningen en tuinen, welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.

\* Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

->De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is.

**Het aantal woongelegenheden.**

De aanvraag betreft een groot woongebouw (straatbreedte 22,02 m, diepte hoofdgebouw 16,84m, dat ooit vergund werd met 29 woonunits. Voorheen werd via een eerdere vergunning 2 woonunits samengevoegd en nu wenst men deze samenvoeging weer ongedaan te maken.

De woonoppervlakte, het volume en de gevels wijzigen niet. Het is uitsluitend een interne ingreep met 2 woonunit die voldoende groot zijn en voldoende woonkwaliteit hebben.

**-> De afwijkingen op de voorschriften van het BPA wordt positief beoordeeld.**

Bijkomende toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'

**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.*

#### **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:

- *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).*
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel 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.

*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 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).

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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**

Ligging en biologische waarderingskaart:

\* Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

\* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

\* Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

\* Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

\* De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

\* Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

\*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 onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 december 2024 tot en met 4 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### Programma/woonkwaliteit

De aanvraag voorziet het opdelen van een ruim appartement op de 6<sup>e</sup> verdieping naar 2 woonunits (1 studio en 1 appartement) binnen deze meergezinswoning.

De configuratie is zoals voorzien in de oorspronkelijk vergunning van de meergezinswoning en de 2 woonunits hebben een voldoende grote oppervlakte en een volwaardige indeling, zij hebben beiden voldoende woonkwaliteit.

De opdeling brengt ook de woonkwaliteit binnen deze grote meergezinswoning niet in het gedrang.

-> *Het programma met 1 extra woonunit voorziet voldoende woonkwaliteit binnen het gebouw.*

#### Erfgoed

Het gebouw heeft geen erfgoedwaarde.

-> *Vanuit de erfgoed-standpunt kan men akkoord gaan met de voorgestelde werken.*

#### Bouwvolumes en uiterlijk van het gebouw

Noch het volume, noch de scheidingsmuren en/of de gevels worden gewijzigd. Het uiterlijk van het gebouw wijzigt niet.

-> *De opdeling heeft geen ruimtelijk impact op zijn omgeving.*

#### Mobiliteit

##### Ligging en openbaar vervoer:

Het pand is gelegen nabij het centrum van Gent, op wandelafstand van allerlei functies die verweven zijn met wonen

In de directe omgeving zijn meerdere openbare vervoerslijnen aanwezig.

##### Fietsenstallingen:

De berekende aantal fietsstalplaatsen voor het appartement met 3 slaapkamers (4 plaatsen) blijft identiek aan deze voor het appartement met 2 slaapkamers (3 plaatsen) en een studio (1 plaats).

Bijgevolg kunnen we stellen dat de bestaande fietsenstalling op de gelijkvloerse bouwlaag behouden kan blijven, ook al voldoet deze niet aan de huidige minimum-bepalingen.

##### Autobergplaatsen:

Het opdelen van het appartement, met behoud van de oppervlakte naar 1 kleiner appartement en 1 studio heeft geen noemenswaardige impact op het autogebruik van deze grote meergezinswoning en zijn omgeving.

-> *De voorgestelde opdeling van de woonunits is aanvaardbaar op het vlak van mobiliteit.*

## **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\_2024136966\_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 woonentiteiten op de zesde verdieping van een meergezinswoning aan de heer Dieter Verbeke gelegen te Keizer Karelstraat 17-73, 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:**

#### **Brandveiligheidnormen**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 december 2024 met kenmerk 021611-008/NVDV/2024).

#### **Riolering**

De regenwaterafvoer (RWA) van de verbouwing mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, reeds gescheiden rioleringsstelsel.

Deze dient aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

De vuilwaterleidingen (DWA) van de verbouwing mag in geen geval aangesloten worden op de regenwaterleiding (RWA) van het interne, reeds gescheiden rioleringsstelsel.

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

### **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 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).

#### **Rookmelder**

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

#### **Drinkwaterinstallatie**

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

## **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 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 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.

2025\_CBS\_01384 - OMV\_2024136966 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal woonentiteiten op de zesde verdieping van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024136966**

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_2021106715_L_B_01_legende.pdf	ODMh6054DlIdbggq89djGw==
BA_2021106715_I_B_01_inplantingsplan.pdf	N76hXQWB+tVSqi7BGp2cuA==
BA_2021106715_I_N_01_inplantingsplan.pdf	KHQnNmChwc7mpfdoO40s/A==
BA_2021106715_G_N_01_voorgevel.pdf	uteTLWq1YXLB9pfLLD3vvQ==
BA_2021106715_G_B_01_voorgevel.pdf	XmfWYjzN2UQbnSLc+RIYHQ==
BA_2021106715_G_B_02_achtergevel.pdf	b5LAljCaC/oLkItH+a8ZA==
BA_2021106715_G_N_02_achtergevel.pdf	h8ahtpsxKP4GEc8txN4xTw==
BA_2021106715_L_N_01_legende.pdf	wGud0z1NsBcTZtzmWj69RA==
BA_2021106715_P_N_02_plan +0.pdf	dz0jzfSGflx+gzjaj+tOg==
BA_2021106715_P_N_10_plan +8.pdf	ydesImf5OzvBxxnfp/oJFg==
BA_2021106715_P_N_07_plan +5.pdf	dzOGYR/mfH5+5lZpRyjpnA==
BA_2021106715_P_B_04_plan +2.pdf	ZPc3DkvdrLMGLuGnpO/KmA==
BA_2021106715_P_N_06_plan +4.pdf	fimTJKvv0aMKunjLHck7lw==
BA_2021106715_P_B_07_plan +5.pdf	FgfUUtVMskrSLXIWvqS2g==

BA_2021106715_P_B_02_plan +0.pdf	bWXK5vWkY5/e78g4zbXKtg==
BA_2021106715_P_N_04_plan +2.pdf	+6OIFWXHFDiiqtb9DyK80g==
BA_2021106715_P_B_03_plan +1.pdf	uSsE2uKXVZWKSdW9/xu78Q==
BA_2021106715_P_B_06_plan +4.pdf	4CvjEl8d5hL3mknBk1lk2A==
BA_2021106715_P_B_08_plan +6.pdf	o67QujJTpMN7fSmnO6i0xg==
BA_2021106715_P_N_09_plan +7.pdf	KVN611uT9nJBzUX0VFjiJA==
BA_2021106715_P_N_05_plan +3.pdf	mb8do1hW2yzuXoa/0yZA8w==
BA_2021106715_P_B_05_plan +3.pdf	tFbaq3fTSthz2Ngf1UxeUQ==
BA_2021106715_P_B_01_plan -1.pdf	weQkNudr4n5gdumz0Pxsag==
BA_2021106715_P_B_10_plan +8.pdf	dyH4oX3m5oZnCRQrOEgx/g==
BA_2021106715_P_B_09_plan +7.pdf	teYsdNyjYzeMXomLDvMMIw==
BA_2021106715_P_N_08_plan +6.pdf	TbNpmj3GydTKGIV4wgpJLg==
BA_2021106715_P_N_03_plan +1.pdf	WKI89iFgfS0nIdm+NfN5Lw==
BA_2021106715_P_N_01_plan -1.pdf	HU36UAX8PASFG+L4F2e9Kg==
BA_2021106715_S_N_01_snedede AA'.pdf	IYnAkpPFTMkGmjpD2+C1eg==
BA_2021106715_S_B_01_snedede AA'.pdf	oav1A86HK/GQD/EJEJ2pug==
BA_2021106715_T_N_01_terreinprofiel.pdf	F96sjVzrfRBapbae3vbL/Q==
BA_2021106715_T_B_01_terreinprofiel.pdf	oav1A86HK/GQD/EJEJ2pug==

