



---

**2025\_CBS\_02082 OMV\_2024159279 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van beperkte interne en externe wijzigingen van de reeds goedgekeurde vergunning OMV2022116446 - zonder openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 maart 2025

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

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen  
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**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?**

SHAPE Development NV met als contactadres Zandberg 12, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024159279) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitvoeren van beperkte interne en externe wijzigingen van de reeds goedgekeurde vergunning OMV2022116446
- Adres: Keizer Karelstraat 154 en 154A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1341H2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 februari 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **Bestaande toestand**

##### **Omgeving**

Het perceel ligt op de hoek van de Keizer Karelstraat en de Belgradostraat in de wijk 'Binnenstad, deel Zuid'. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen 3 tot 4 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen, hier en daar zijn op de gelijkvloerse bouwlaag andere functies aanwezig zoals handel en diensten.

##### **Morfologie perceel en bebouwing**

\* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/-170 m<sup>2</sup>, straatbreedte: 8,91 m aan de Keizer Karelstraat en 4,56 m aan de Belgradostraat.

\* Type bebouwing: Rijbebouwing.

Op 8 december 2022 werd een voorwaardelijke vergunning (OMV\_2022116446) afgeleverd voor:

\* Bouwvolumes: Het deel van het perceel gelegen langs de Keizer Karelstraat is volledig bebouwd met een volume van 3 bouwlagen met een hellend dak. Ook langs de Belgradostraat bevindt er zich eveneens een volume met 3 bouwlagen en hellend dak. Beide hoofdgebouwen zijn verbonden door een gelijkvloers volume. Door het slopen van een deel van de gelijkvloerse bouwlaag werd een buitenruimte van +/-21,2 m<sup>2</sup> gecreëerd. In de Keizer Karelstraat werden achteraan kleine balkons toegevoegd.

\* Functie van het pand: De functies werden gewijzigd naar een mid-stay hotel met 7 units en een conciërgewoning in de Keizer Karelstraat en een eengezinswoning met gelijkvloerse bureauruimten in de Belgradostraat.

##### **Erfgoed**

De bebouwing is volgens het gewestplan ingekleurd als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand Keizer Karelstraat nr. 154, 9000 Gent is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven:

*'Onderkelderde rijhuizen van drie bouwlagen onder zadeldaken (pannen). Bepleisterde en beschilderde lijstgevels vaak in eenheidsbebouwing in een vereenvoudigde neoclassicistische stijl uit het midden van de negentiende eeuw. Geaccentueerde horizontale gevelgeleding door middel van imitatiebanden op de begane grond, doorgetrokken lekdrempels en kroonlijst. Rechthoekige vensters, op de bovenverdieping omlijst. Nummer 166, 185 later toegevoegde houten erker.'*

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

##### **Programma**

De aanvraag betreft enkel de zijde van de Keizer Karelstraat: het verbouwen van het hotel van 7 naar 8 units met een conciërgewoning.

#### Volumes / Gevels

-Geen volume-aanpassingen.

-Voorgevel hoofdgebouw: De gevelopeningen blijven behouden. Maar de roodbruine baksteen wordt wit gekaleid en het vergunde schrijnwerk in PVC wordt vervangen naar hout (kleur: natuurbruin).

-Achtergevel hoofdgebouw: De lange verticale raam/deuropening van de gelijkvloerse bouwlaag tot de 2<sup>e</sup> verdieping wordt opgedeeld naar de deuropening op de gelijkvloerse bouwlaag en 1 doorgetrokken raamopening op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping. Bijkomend worden uiterst rechts op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping nog een klein raam bijgeplaatst. Het schrijnwerk wijzigt van aluminium naar hout (kleur: natuurbruin). Het gevelmateriaal blijft wit gevelpleisterwerk.

#### Profielen scheidingsmuren

Geen aanpassingen.

#### Binnen-indeling

##### Keizer Karelstraat

\*De lift wordt enkel voorzien tussen de kelder en de gelijkvloerse bouwlaag (in functie van fietsenstalplaats), dus niet meer naar de verdiepingen.

\*Kelder: De vloerplaat wordt verdiept. De lift en de gemeenschappelijke fietsenstalling blijven behouden. De huisvuil- en technische berging verkleinen en de berging van de conciërgewoning verdwijnt. Een vrijgekomen lokaal (oppervlakte 19,4 m<sup>2</sup>) wordt ingericht als verpozingsruimte.

\*Gelijkvloers: De verpozingsruimte wordt vervangen door de 8<sup>e</sup> hotelunit (met eigen badkamer en kitchenette). De achterliggende vergunde hotelunit en het onthaal blijven behouden.

\*1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping: Telkens 3 hotelunits met eigen badkamer en kitchenette blijven behouden, maar 1 unit wordt vergroot (met de vrijgekomen oppervlakte van de lift) en heringericht. De toegang tot de 2 andere unit wordt aangepast.

\*3<sup>e</sup> verdieping (onderdaksdak): De conciërgewoning met 2 slaapkamers krijgt, door het verdwijnen van de lift, een grotere badkamer en nachthal.

##### Belgradostraat

Deze maken geen deel uit van de voorliggende aanvraag. De vergunde eengezinswoning met 3 slaapkamers en 2 gelijkvloerse bureauruimtes blijft behouden, met toepassing van de bijzondere voorwaarden uit de omgevingsvergunning OMV-2022116446).

#### Aanpassingen buitenruimte.

De gelijkvloerse buitenruimte wijzigt niet.

De 2 balkons aan de achtergevel worden licht gewijzigd.

#### Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Geen aanpassingen voorzien aan het gescheiden rioleringsstelsel en de septische put.

Er worden enkel aanpassingen voorzien aan de gewijzigde afvoerleidingen van hemelwater en vervuild water, als gevolg van de herindeling.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 08/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een mid stay hotel met 7 units, conciërgewoning en een gemeenschappelijke buitenruimte (keizer karelstraat) en het verbouwen van een eengezinswoning (belgradostraat). (OMV\_2022116446)

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 03/11/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1992/540).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 februari 2025 onder ref. 067857-003/LT/2025:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

*\* De conciërgewoning op verdiepingen +3 en bijhorende mezzanine mogen louter gebruikt worden als conciërgewoning. Deze kan nooit aan derden verhuurd worden.*

*\* De units aan de voorgevel moeten telkens van minstens 1 opengaand raam voorzien worden.*

### **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).

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.

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA:*

*Gelet op de aanpassingen, blijft de bruto-vloeroppervlakte van de functie wonen (conciërge en eengezinswoning) binnen het project de hoofdfunctie.*

*De overige afwijkingen op het BPA werden goedgekeurd in de vergunning OMV\_2022116446.*

#### **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.

*De aanvraag betreft handelingen aan een gebouw bestemd voor toeristische verblijfsaccommodaties, waarbij er 10 of minder accommodaties worden voorzien. Gezien de totale oppervlakte van de gemeenschappelijke publiek toegankelijke gebruiksruimtes minder dan 150 m<sup>2</sup> bedraagt, is voor deze aanvraag de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid niet van toepassing. Ook voor de conciërgewoning en eengezinswoning is de verordening niet van toepassing.*

#### **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.*

#### **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 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 projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### **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:

- \* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- \* Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

#### Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- \* De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.
- \* Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie: 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 – mits voorwaarden - 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. 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**

#### **Programma, functies en herindeling**

De aanvraag voorziet het behoud van de vergunde functie 'short-stay' hotel met conciërgewoning.

Door het verdwijnen van de lift worden kleine interne aanpassingen voorzien en het toevoegen van 1 extra hotelunit. Het aantal units met eigen badkamer en kitchenette verhoogt van 7 naar 8 units.

De aangepast indeling van het hotel in de Keizer Karelstraat heeft geen negatieve impact op de bestaande 7 hotelkamers of de conciërgewoning. De extra hotelkamer is identiek aan de 2 bovenliggende kamers en is voldoende uitgerust.

De extra hotelkamer wordt kwaliteitsvol ingericht binnen het bestaande pand.

Het BPA voorziet voor het perceel uit voorliggende aanvraag dat wonen de hoofdbestemming is en dat dit (o.a.) kan aangevuld worden met hotel als nevenfunctie (max 20 kamers). De specifieke configuratie van het perceel, zowel grenzend aan de Belgradostraat als de Keizer Karelstraat met langs elke straatzijde een hoofdgebouw, laat een duidelijke splitsing tussen wonen en hotelfunctie toe. Er ontstaat enerzijds een volwaardige en autonoom functionerende eengezinswoning aan de Belgradostraat en anderzijds een pand met voornamelijk een hotelfunctie aan de Keizer Karelstraat. Op schaal van het project blijft, ook na toevoegen van de 8<sup>ste</sup> hotelunit, wonen de hoofdbestemming. Deze opvatting laat toe dat de woning op termijn wordt afgesplitst. Ook in dat geval kan er in de eengezinswoning geen hotelfunctie of andere nevenfunctie meer voorzien worden, omdat een toegelaten nevenfunctie al gerealiseerd is in de Keizer Karelstraat.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Het pand bevindt zich volgens de 'Visienota Handel en Horeca 2023' van Dienst Economie in de categorie "buurtwinkelgebied". Bij zaken gelegen in het buurtwinkelgebied streeft de stad Gent naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent.

In deze categorie zijn er geen beperkingen op functiewijzigingen en geldt het principe van de commerciële levendige plint niet.

Er is geen bezwaar vanuit het economisch standpunt.

De 'Visienota informeel toeristische logies' (dd 11/04/2019) van de Dienst Toerisme stad Gent legt bijkomend op dat alle nieuwe logiesvormen moeten voldoen aan dezelfde voorwaarden als het traditioneel aanbod (formeel logies):

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.

Er is voldaan aan deze voorwaarden.

De Dienst Toerisme van de stad Gent oordeelt gunstig voor de aanpassing van dit pand tot een hotel met 8 verhuureenheden, waarbij nu 1 extra kamer wordt ingericht.

Het pand is gelegen in het historisch centrum, kerngebied van toeristisch Gent. De 'Visienota nieuw groot logies' (dd. 2511/2023), nieuw sinds de vorige aanvraag, is niet van toepassing op dit dossier van slechts 8 hotelunits.

De aanvraag voor de positie van deze extra verblijfsruimte werd ook voorgelegd aan 'Toerisme Vlaanderen', zij beoordeelden dit voorstel eveneens positief. (Verslag in bijlage).

-> *Bijgevolg wordt positief advies geleverd voor het toevoegen van een 8<sup>ste</sup> hotelunit binnen het pand.*

#### **Bouwvolumes en scheidingsmuren**

Het aanpassen van de oppervlakte van de 2 balkons tegen de achtergevel is zeer beperkt en heeft geen impact op de profielen van de scheidingsmuren en/of inkijk op andere omliggende percelen.

-> *Geen ruimtelijk bezwaren vanuit de ruimtelijke overwegingen.*

#### **Erfgoed**

##### **Erfgoedevaluatie**

Bovenstaande statuten zijn een aanduiding van de architecturale, esthetische en historische waarde van het pand Keizer Karelstraat nr. 154. Deze komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, geleding, ritmiek, gevelafwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een 19<sup>de</sup>-eeuwse burgerwoning met centraal op de plattegrond de ruimtes voor verticale circulatie en errond geschikt de verschillende leefruimtes of salons.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds en binnenschrijnwerk.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

De site werd ter plaatse bezocht op 23/08/2021. Daar werden bovenstaande bevindingen bevestigd voor het pand Keizer Karelstraat nr. 154. (Tegelijkertijd kon vastgesteld worden dat eerdere verbouwingscampagnes de erfgoedwaarde van het gebouw aan de zijde van de Belgradostraat hebben aangetast.) De nog aanwezige erfgoedwaarde is beperkt, enkel op vlak van integratie binnen de waardevolle historische context van dit stadsdeel worden uitspraken gedaan over de architecturale ontwerpkeuzes vanuit erfgoedpunt.

#### **Beoordeling van de aanvraag**

Deze aanvraag betreft een wijziging van een eerder verleende vergunning voor de inrichting van een hotel (dossier met referentienummer OMV\_2022116446).

-> Er kan akkoord worden gegaan met de voorgestelde herbestemming - mits toevoeging van bijzondere voorwaarden - in functie van behoud van erfgoedwaarden bij de voorgestelde wijziging:

1. Er wordt op het gelijkvloers een 8<sup>ste</sup> unit ingepland op de plaats van de verpozingsruimte. Dit betekent dat ook in deze ruimte een sanitaire cel en keukenunit moet ingebracht worden en dat de ruimtelijkheid deels wordt aangetast. Net als in alle andere kamers mogen deze units daarom niet tot plafondhoogte uitgevoerd worden zodat het oorspronkelijke plafondveld en de bijhorende ruimtelijkheid afleesbaar blijft.
2. De volledige kelderverdieping wordt verdiept tot een vrije hoogte van 250 cm: tegen deze ingreep is geen bezwaar. Wel zorgt dit ervoor dat de schouwen die doorlopen tot op de verdiepingen komen te zweven boven de nieuwe keldervloer. Het verlagen van de keldervloeren mag geen aanleiding geven tot het verwijderen van de schouwen. Wel moeten de nodige maatregelen genomen worden om behoud van de schouwen op gelijkvloers en verdiepingen mogelijk te maken.
3. De verpozingsruimte wordt verplaatst naar de kelderverdieping op de plaats van de sas, conciërge- en technische berging. De conciërgeberging wordt verplaatst en uitgebreid naast en onder de keldertrap. De afvalberging en technische berging worden verplaatst naar de straatzijde: deze ingrepen hebben geen impact op de erfgoedwaarde
4. De lift wordt beperkt tot de kelderverdieping en het gelijkvloers in functie van de fietsenberging, met inbegrip van een liftsas conform de voorwaarden van de brandweer. Ook wordt de ongebruikte ruimte achter de lift op het gelijkvloers omgevormd tot hotelberging. Door het weglaten van de lift op de eerste, tweede en derde verdieping wordt de vrijgekomen ruimte toegevoegd aan de hotelunits en respectievelijk de conciërgewoning met herindeling van de units tot gevolg: tegen het beperken van het bereik van de lift is vanuit erfgoedpunt geen bezwaar, aangezien hiermee de bestaande dragende structuur meer behouden blijft. Wel leidt deze ingreep tot een herschikking van de ruimtes. De kamers aan de straatzijde (links) worden uitgebreid waardoor de oorspronkelijke kamerindeling minder afleesbaar is. Echter, aangezien hiermee geen dragende wanden worden gesloopt en gelet op de beperkte aanwezigheid van waardevolle vaste interieurafwerking kan met deze ingreep akkoord gegaan worden.
5. Uitwendig wordt de achtergevel anders ingedeeld in functie van de gewijzigde interne indeling. Ook worden de balkons anders vormgegeven met behoud van de oppervlakten: vanuit erfgoedpunt geen bezwaar
6. De voorgevel wordt gekaleid en de bestaande pvc ramen worden vervangen door houten buitenschrijnwerk met dezelfde verdeling en kleinhouten: het is positief dat de herbestemming wordt gekoppeld aan een opwaardering van de voorgevel zijde Keizer Karelstraat. Kalei is echter een atypische gevelafwerking voor dit type architectuur. Als voorwaarde wordt opgelegd dat de gevel afgewerkt moet worden met een gladde sierpleister in een witte kleur. Dergelijke pleister is bovendien minder vuilgevoelig. Ook de keuze op het bestaande PVC-schrijnwerk te vervangen

door houten schrijnwerk is positief. De bestaande verdeling met kleinhouten sluit echter niet aan bij de architectuurtypologie en wordt dus best niet hernomen. In functie van herstel van de erfgoedwaarde wordt daarom als voorwaarde opgelegd dat het schrijnwerk moet vervangen worden naar oorspronkelijk model (indeling en profilering). De originele bouw aanvraag kan daarvoor als model dienen (referenties van deze bouw aanvraag via [Neoclassicistische rijhuizen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)).

### **Mobiliteit**

De Mobiliteitsbedrijf van de stad Gent heeft de nota 'Parkeerrichtlijnen fiets en auto' opgemaakt in 2024. Met dit document wenst men het volledige kader voor fiets- en autoparkeren bij ruimtelijke projecten weer te geven. De stedenbouwkundige voorschriften uit het Algemeen Bouwreglement werden hierin geïntegreerd.

De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen.

Voor het uitwerken van het parkeerluik van het mobiliteitsdossier kan deze aanvraag worden geraadpleegd voor:

1. Type functie: hotel, conciërgewoning
2. Ligging: rode zone
3. Grootte: hotel 8 kamers, conciërgewoning met 2 slaapkamers,

### **Fiets:**

Aan de Keizer Karelstraat wordt er ondergrondse fietsenstalling voorzien van 11 plaatsen. Deze is bereikbaar via een fietslift. De minimale afmetingen komen niet helemaal overeen met die uit onze brochure inrichting fietsenstallingen. Maar aangezien er binnen een hotel met 8 units en een conciërgewoning geen plaatsing voor buitenmaatse fietsen verplicht is, kan hiermee akkoord worden gegaan.

### **Auto:**

De bestaande garage in de Belgradostraat verdween in de vorige omgevingsvergunning. Aangezien het project in de rode zone ligt en er nieuwe fietsparkeerplaatsen gecreëerd worden, gaan we hiermee akkoord.

### **Werfverkeer:**

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

*-> Vanuit het mobiliteitsaspect wordt het project positief beoordeeld.*

## **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\_2024159279 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 het uitvoeren van beperkte interne en externe wijzigingen van de reeds goedgekeurde vergunning OMV2022116446 aan SHAPE Development nv (O.N.:0871665655) gelegen te Keizer Karelstraat 154 en 154A, 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:**

##### **De aanvraag heeft enkel betrekking op het hotelgebouw aan de Keizer Karelstraat**

Er wordt uitgegaan dat de bijzondere voorwaarden van de voorwaardelijke vergunning OMV\_2022116446 voor de eengezinswoning in de Belgradostraat en de het hotelgebouw in de Keizer Karelstraat behouden blijven.

De onderstaande bijzondere voorwaarden gelden voor de aanpassingen aan het hotelgebouw in de Keizer Karelstraat.

##### **Brandveiligheidsnormen**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 februari 2025 met kenmerk 067857-003/LT/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

\* De conciërgewoning op verdiepingen +3 en bijhorende mezzanine mogen louter gebruikt worden als conciërgewoning. Deze kan nooit aan derden verhuurd worden.

\* De units aan de voorgevel moeten telkens van minstens 1 opengaand raam voorzien worden.

##### **Erfgoed**

\*Op de plannen is nergens te zien hoe de leidingen en technieken zullen verlopen doorheen het pand. Aangezien er in iedere unit een sanitaire cel en keukencel wordt ingericht, zal dit wel een grote impact hebben op het gebouw. Deze technieken mogen geen afbreuk doen aan de

authentieke sierplafonds binnen het gebouw die zichtbaar behouden zullen blijven (zoals aangeduid op de plannen en gemotiveerd in de begeleidende nota).

\*Uitgraven van de kelder moet gepaard gaan met de nodige maatregelen opdat de schouwen op de bovenliggende verdiepingen behouden kunnen blijven.

\*De voorgevel zijde Keizer Karelstraat mag niet gekaleid worden, maar moet afgewerkt worden met een gladde sierpleister in een witte kleur.

\*Het schrijnwerk van de voorgevel moet vormgegeven worden naar origineel model (wit geschilderd houten schrijnwerk met originele indeling en profilering). Dit model wordt gebaseerd op de originele bouwplannen uit de jaren 1843 – 1849 (referentie naar de archiefstukken via Neoclassicistische rijhuizen | Inventaris Onroerend Erfgoed).

### **Aanmelden van het logies**

De logies moeten aangemeld worden bij de Toerisme Vlaanderen en de stedelijke dienst belastingen.

### **Geluidshinder**

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

### **Riolering**

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

### **Wettelijke bepaling rioolaansluiting:**

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

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

#### **Opzoeken riolering bij sloop:**

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

#### **Privéwaterafvoer:**

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk  
[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

**De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.**

De regenwaterpijp is aan te sluiten op de bestaande aansluiting.

Indien de regenwaterpijp verder dan 3 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

### **Openbaar domein**

#### **Sloop:**

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor 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.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

### Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

### Oprit:

De oprit in de Belgradostraat zal verwijderd worden (extra uitleg bij 'Opmerkingen').

## **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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein in de Belgradostraat verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

### **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 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

#### **Artikel 100.**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

#### **Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;  
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

**Mededeling**

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

2025\_CBS\_02082 - OMV\_2024159279 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van beperkte interne en externe wijzigingen van de reeds goedgekeurde vergunning OMV2022116446 - zonder openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024159279**

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_A_G_B_V_21037 A3P.pdf	8EtcfZohqBsKcG5NaJMOuA==
BA_A_G_V_V_21037 A3P.pdf	XVxNxhi4qphKVDQSmj9IYQ==
BA_A_G_V_AB_21037 A3P.pdf	4avHftxHuVjyE4hviVuzZg==
BA_A_G_N_R_21037 A3P.pdf	/mAHN/5ymH0DAy/wHW1wgw==
BA_A_G_B_A_21037 A3P.pdf	taniAXLmAfK6CqyV+y9Tgw==
BA_A_G_V_R_21037 A3P.pdf	U0Q/XuMA/Caa1XRNs51TQ==
BA_A_G_V_A_21037 A3P.pdf	CCOyV1Ms2NLHPfql6BVhQ==
BA_A_G_N_A_21037 A3P.pdf	MJyxWKg/3JV2pEFYc46riA==
BA_A_G_B_AB_21037 A3P.pdf	37x4/ppX8Jr1Sc7O6Jz10g==
BA_A_G_V_LB_21037 A4P.pdf	1UxOrTmiz+qj+vCovBxhqw==
BA_A_G_N_V_21037 A3P.pdf	Ln3StGM7tpPahRpnHTI4eg==
BA_A_G_B_VB_21037 A3P.pdf	pY8xWdMK/sMoFK9ad8HBww==
BA_A_G_B_R_21037 A3P.pdf	bc6K0VYv6Cc/xzAyw+0OFw==
BA_A_G_V_VB_21037 A3P.pdf	csso0wM6K0VnlcYRxCrFOA==
BA_A_I_B_0_21037 A1L.pdf	iM9EwHU+i12kFJ7IsN6erQ==
BA_A_I_N_0_21037 A1L.pdf	0s+odDzo8qM9WCIIeFYSQA==
BA_A_I_V_0_21037 A1L.pdf	A/YY+CbP9wd+PZ5lzeikag==
BA_A_L_B-V-N_0_21037 A4P.pdf	Xu+NTNBFTY2OFRmK2glq+Q==
BA_A_L_N_2_21037 A1P.pdf	WZ10tcmv/Gx22lwWI7G5Vw==
BA_A_L_V_2_21037 A1P.pdf	wO6LctIP70o1g12KFchMQA==
BA_A_P_V_2_21037 A3P.pdf	4RUFruj0MtwhtWhF6Mnfw==
BA_A_P_V_0_21037 A3P.pdf	ViiICXADfpqQlYFogpWKQ==
BA_A_P_N_3_21037 A3P.pdf	rzzpQcEbSt8twNiZ9mF6vQ==
BA_A_P_N_-1_21037 A3P.pdf	ClIpO10m4/ObDBwaVGtVCQ==
BA_A_P_B_4_21037 A3P.pdf	k6XR874yDVIUHBZZ62lvWg==

BA_A_P_B_2_21037 A3P.pdf	GwVXrGByhc6vqsyiVbfm8A==
BA_A_P_B_0_21037 A3P.pdf	EMwXWTmq/9rHF770AzZc6Q==
BA_A_P_V_4_21037 A3P.pdf	+Dnr1EljpoBZ4gAVX73Dg==
BA_A_P_V_1_21037 A3P.pdf	LUgoScqXyiOBZu2Xve4yRA==
BA_A_P_N_4_21037 A3P.pdf	+T8rm/02+UXEJvr xv12hfw==
BA_A_P_N_2_21037 A3P.pdf	SMVhH4QF07MqKL6+V/NZ/Q==
BA_A_P_N_0_21037 A3P.pdf	QZqQXIRFEGejzZejW2LCNw==
BA_A_P_B_-2_21037 A3P.pdf	NOOVoiKcmZFMZYiHgoLkMA==
BA_A_P_B_1_21037 A3P.pdf	juq0S6pTNfSUHBRmanaS5Q==
BA_A_P_V_3_21037 A3P.pdf	aXMjIYniiVuWYwoF8NDszQ==
BA_A_P_V_-1_21037 A3P.pdf	FwjaHBPF7YTwwLkqA6Arg==
BA_A_P_N_5_21037 A3P.pdf	8WBI2DOn2S94ZxNVDRiqzA==
BA_A_P_N_-2_21037 A3P.pdf	+2coU8+wbeY+P+qM86w5bg==
BA_A_P_N_1_21037 A3P.pdf	Ju16oFGh0HFW7e8MEh23FA==
BA_A_P_B_3_21037 A3P.pdf	2KalreeZ1zg+BtfMMQt1vA==
BA_A_P_B_-1_21037 A3P.pdf	y/RyBh370v8JxBN4OsMXGA==
BA_A_P_V_5_21037 A3P.pdf	S0W/0BSZSpyjLMtkxUOqvQ==
BA_A_P_V_-2_21037 A3P.pdf	C2zL17TWDgAy6PlkykHBIQ==
BA_A_S_B_AA_21037 A3P.pdf	NjNivY127CP8fnMsD2dXfQ==
BA_A_S_V_BB_21037 A3P.pdf	Rtq9vg68oOJT/2X5AwEwYw==
BA_A_S_B_BB_21037 A3P.pdf	FpAjTJxGUt6MudImn2SkoQ==
BA_A_S_N_CC_21037 A4P.pdf	Y2QTajD9VgHulT0JyatODg==
BA_A_S_N_AA_21037 A3P.pdf	0acQKkUvVPOCUlo2WTF3ZA==
BA_A_S_V_AA_21037 A3P.pdf	gkI5OLve2vFC+d62IZhfkG==
BA_A_T_B_AA_21037 A2L.pdf	y2lpzBUZjabkauv7CrRcCQ==
BA_A_T_N_AA_21037 A2L.pdf	geHf7SfYctxPd9ciWs+RIQ==
BA_A_T_V_AA_21037 A2L.pdf	76H0Vz0b7Lbau7fE34W3cQ==