



2025_CBS_06443 OMV_2025041311 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging van een handelspand met 2 appartementen naar een 'hotel'-functie met studio, het slopen van een aanbouw en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit - met openbaar onderzoek - Normaalschoolstraat en Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

COLOTA BVBA met als contactadres Dendermondsesteenweg 360, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025041311) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een functiewijziging van een handelspand met 2 appartementen naar een 'hotel'-functie met studio, het slopen van een aanbouw en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit
- Adres: Normaalschoolstraat 54 en Zwijnaardsesteenweg 2, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 1A31, 1K35 en 1H35

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand waarop deze aanvraag betrekking heeft, bevindt zich op de overgang tussen de Zwijnaardsesteenweg en de Normaalschoolstraat in Gent, vlakbij de binnenstadsring (R40). Aan de achterzijde grenst het perceel aan de hogeschoolcampus gelegen aan de Karel Lodewijk Ledeganckstraat.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwingsstructuur. Hoewel de woonfunctie overheerst, is er op het gelijkvloers van veel panden een invulling met handelszaken, diensten of horecazaken terug te vinden.

De plannen van de laatst vergunde toestand tonen een meergezinswoning met een winkelruimte in de plint, bestaande uit 3,5 bouwlagen, een kelderverdieping en een hellend dak. Op de projectlocatie stonden oorspronkelijk 2 afzonderlijke rijwoningen en zijn er nog steeds 2 adressen, nl Zwijnaardsesteenweg 2 en Normaalschoolstraat 54. In de verkoopakte uit 1972 wordt het pand omschreven als "handel, horeca, kantoor". Het is opgedeeld in verschillende kadastrale nummers, nl 1a31, 1h35, 1k35. Deze percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca 512 m². De perceelsdiepte varieert van circa 16 m (perceel 1K35) tot maximaal ongeveer 55,5 m (perceel 1A31). Op de betrokken percelen was één pand opgetrokken met een gevelbreedte aan de straatzijde van ca 13 m.

In de laatst vergunde toestand zijn er twee woonentiteiten geregistreerd in het hoofdvolume op de verdiepingen. De woonentiteiten betreffen een appartement met twee slaapkamers op de eerste verdieping en een gelijkaardig appartement op de tweede verdieping, met een berging onder het zadeldak.

Achter het hoofdvolume aan de straatzijde, dat een diepte heeft van circa 11,4 m, strekt zich een opeenvolging van aanbouvvolumes uit over de volledige perceelsdiepte van ongeveer 37,62 m. Deze aanbouw is opgebouwd uit verschillende delen:

Het eerste volume, met een diepte van circa 20,9 m, bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Hierin bevinden zich een deel van de winkelruimte, twee administratieve lokalen en een technische ruimte.

Aansluitend, vanaf een bouwdiepte van circa 25 m tot aan de achterste perceelsgrens, is een bijkomende woonentiteit voorzien. Aan de voorzijde, over een diepte van 6,7 m, en helemaal achteraan het perceel, over een diepte van ca. 5,9 m, bestaat deze woning uit 2 bouwlagen en een plat dak. Het deel hiertussen bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Aan de rechterzijde van deze woning ligt een verharde buitenruimte van 56,6 m². Hoewel deze woonentiteit wordt aangeduid op de plannen van de vergunde toestand, is de achterste woongelegenheden niet vergund, noch rechtmatig tot stand gekomen.

De woonentiteiten op de bovenverdiepingen beschikken over een afzonderlijke toegang. De woonentiteit achteraan op het perceel heeft geen eigen toegang en is enkel bereikbaar via de handelsruimte.

De voorgevel wordt in de plannen gekenmerkt door een plint die voor het grootste deel uit glas bestaat, gecombineerd met natuursteenpanelen. Boven de ramen is een gevelreclame voorzien, bestaande uit vlak op de gevel gemonteerde, niet-verlichte rode letters die het woord 'EVERAERT' vormen. De bovenliggende verdiepingen zijn afgewerkt in wit zichtmetselwerk.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft een herwerkte versie van een eerdere aanvraag die in 2023 werd geweigerd. Op 28 juni 2023 werd een omgevingsvergunning ingediend (**OMV_2023083269**) met het oog op de regularisatie van volgende stedenbouwkundige handelingen:

- de functiewijziging van een handelszaak naar een reca met een woning achteraan op het perceel;
- het aanbrengen van gevelpubliciteit;
- het inrichten van een hotelfunctie op de bovenliggende verdiepingen van het hoofdgebouw.

De aanvraag werd geweigerd omdat de ingediende plannen niet overeenstemden met de werkelijk laatst vergunde toestand, waardoor een inhoudelijke beoordeling niet mogelijk was. Daarnaast werd vastgesteld dat de voorgestelde functiewijziging strijdig was met de geldende regelgeving: een te beschermen eengezinswoning zou verdwijnen ten voordele van een hotelfunctie, wat in strijd is met artikel 20c van het Algemeen Bouwreglement. De hotelfunctie werd bovendien beschouwd als een verdringing van de woonfunctie, met een mogelijk verhoogde druk op de omgeving tot gevolg.

Een administratief onderzoek van 12 september 2024 heeft intussen duidelijkheid gebracht over de stedenbouwkundige status van het pand. De samenvoeging van de panden Normalschoolstraat 54 en Zwijnaardsesteenweg 2 wordt als rechtmatig beschouwd. Het pand wordt erkend als een handelsgelijkvloers met twee woongelegenheden.

Met deze aanvraag beoogt de aanvrager een **functiewijziging** van het gebouw: van een handelspand met twee appartementen naar een hotelfunctie. De hoofdfunctie van het gebouw wordt gewijzigd naar verblijfsrecreatie (hotel). Het hotel omvat acht verhuureenheden, verdeeld over vier entiteiten op de eerste verdieping en vier op de tweede verdieping. Als nevenfuncties worden wonen (studio als conciërgewoning) en reca voorzien.

Met deze aanvraag wenst de aanvrager ook een deel van het aanbouwvolume te **slopen**. Het te slopen gedeelte is het deel met één bouwlaag dat zich situeert tussen een bouwdiepte van 38,95 m en 39,73 m (gemeten vanaf de rooilijn), wat overeenkomt met een oppervlakte van circa 40 m². Op deze plaats wordt ingezet op ontharding en vergroening: 36,4 m² wordt ingericht als tuinzone, waardoor de bestaande buitenruimte wordt uitgebreid tot een buitengebied met een totale oppervlakte van 92 m². Na uitvoering bedraagt de totale bouwdiepte van het pand 38,95 m.

Het bestaande tweelaagse volume achteraan op het perceel blijft behouden en zal dienst doen als **tuinberging**, met bijkomende ruimte voor afvalopslag. De oppervlakte van dit volume bedraagt 21 m².

De te regulariseren functiewijziging gaat ook gepaard met **in pandige verbouwingswerken**. De toegang tot het hotel bevindt zich ongeveer in het midden van de gevel. De toegangsdeur is 1,93 m ingesprongen ten opzichte van de rooilijn. De aanvrager wenst de bestaande dorpel, met een hoogte van 8 cm te verwijderen en te vervangen door een helling tussen de rooilijn en de inkomdeur (op eigen terrein). Deze helling heeft hellingspercentage van 4%. Naast de hoofdtoegang tot de verbruiksruimte blijft ook de bestaande toegang vanaf de straat naar de voormalige appartementen (nu ingericht als hotelkamers) behouden. Hierdoor kunnen de kamers rechtstreeks worden bereikt, zonder de verbruiksruimte of het onthaal te passeren.

Het cliënteel komt binnen in de **publiek toegankelijke verbruikszaal** (plaats voor maximaal 99 personen). Naast de hoofdfunctie 'verblijfsrecreatie' wordt dus ook de nevenfunctie 'reca' voorzien. Het concept is een lunch- en drankgelegenheid die vooral mikt op individuen en kleine groepen die een koffie komen drinken of een middagmaal bestellen. Men richt zich vooral op passanten, buurtbewoners en studenten. Deze verbruiksruimte heeft een L-vormige configuratie met een totale oppervlakte van circa 98 m². In de oksel van deze L-vorm zijn de bar (uitsluitend voor hotelgasten) en de receptie/onthaalzone gesitueerd. Daarnaast is op het gelijkvloers, aan de rechterzijde, een aparte sanitaire ruimte voorzien met drie toiletten. Achter de verbruikszaal bevinden zich de keuken en restaurantvoorzieningen, een technische ruimte en een koelcel. Verder naar achteren zijn er bureau ruimtes voorzien, die niet publiek toegankelijk en ten dienste staan van het hotel.

De te verhuren **kamers** bevinden zich op de eerste en de tweede verdieping. Het gaat over 4 kamers op de eerste verdieping en 4 kamers op de tweede verdieping. Elk van deze kamers beschikt over een sanitaire ruimte met een douche en een toilet.

In ruimte onder het hellend dak wordt een **studio** ingericht met een oppervlakte van 30,6 m² onder een vrije hoogte van 2,20 m en een oppervlakte van 36,8 m² onder een vrije hoogte van 1,8m. Deze studio wordt voorzien voor de conciërge van het gebouw.

De bestaande trap wordt hergebruikt om de kamers en de studio te ontsluiten. De kamers van het hotel en de studio delen dezelfde traphal.

De aanvrager wenst tot slot ook nieuwe **gevelpubliciteit** te voorzien. De letters die 'EVERAERT' vormen zijn reeds weggehaald. Er worden 3 niet-verlichte publiciteitsinrichtingen geplaatst in de strook boven de glaspartijen in de plint.

- **Losse belettering 'SYMPHONY'**
Deze belettering wordt vlak tegen het gevelvlak geplaatst, zonder uitsprong. Ze meet 1,61 meter in breedte en 2,34 m in hoogte, en bevindt zich op een hoogte van 3,23 m ten opzichte van het trottoirpeil. De positionering is 1,79 m van de linker perceelsgrens en 9,5 m van de rechter perceelsgrens.
- **Losse belettering 'HOTEL.COFFEE.FOOD.LOUNGE'**
Ook deze belettering wordt vlak op de gevel aangebracht, zonder uitsprong. Ze heeft een breedte van 6,5 m en een hoogte van 0,32 meter. De onderzijde bevindt zich op 3,1 m boven het trottoirpeil. De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt 1,1 m, en tot de linker perceelsgrens 5,33 m.
- **Haaks publiciteitsbord 'QUALITY BEANS, QUALITY COFFEE!'**
Aan de rechterzijde van de gevel wordt een dubbelzijdig, haaks geplaatst publiciteitsbord voorzien. Dit bord bevindt zich op 10,1 cm van de rechter perceelsgrens

en hangt met de onderzijde op 3 m boven het trottoirpeil. Het bord meet 60 cm in hoogte, 10 cm in breedte en steekt 60 cm uit ten opzichte van het gevelvlak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 26/10/2023 werd een weigering afgeleverd voor de functiewijziging van woning met handelspand naar een woning met horeca en van meergezinswoning naar hotel en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit. (OMV_2023083269)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 30/10/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelhuis, de voorgevel inbegrepen. (Litt. Z-5-72)

Stedenbouwkundig misdrijf

* De achterste woongelegenheden is niet vergund of rechtmatig tot stand gekomen

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 17 juni 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Dit wijzigingsverzoek had enkel betrekking op brandveiligheidsaspecten.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 juni 2025 onder ref. 058833-006/LT/2025: zie bijlage op het Omgevingsloket

Bijzondere aandachtspunten:

** De tweede vluchtweg uit de kamers aan de achterzijde moet voorzien worden van de nodige signalisatie. Op de evacuatieplannen moet de tweede vluchtweg duidelijk worden aangegeven tot aan de veilige plaats.*

** De vluchtweg over het platte dak moet tot aan de veilige plaats voorzien worden van de nodige veiligheidsverlichting.*

** Het kantoorgedeelte achter de PTI mag enkel gebruikt worden door de exploitant, derden mogen nooit vluchten doorheen de PTI.*

Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 mei 2025 onder ref. 5000099519: zie bijlage op het Omgevingsloket

Bijzondere aandachtspunten:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal: Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Toerisme Vlaanderen, Logies

Voorwaardelijk gunstig advies van **Toerisme Vlaanderen, Logies** afgeleverd op 14 mei 2025 onder ref. 398826: zie bijlage op het Omgevingsloket

Zoals u wellicht weet garandeert het logiesdecreet sinds enkele jaren de veiligheid en basiskwaliteit van de logiesuitbatingen die tegen betaling worden aan toeristen worden verhuurd.

Elk toeristisch logies dat in Vlaanderen tegen betaling publiek wordt aangeboden, moet voldoen aan basisnormen en een aantal algemene openings- en uitbatingsvoorwaarden in verband met de uitrusting, de inrichting en specifieke veiligheidsaspecten van het logies.

Promoot de uitbater zijn logies met één of meer van de zgn. 'beschermde benamingen' (hotel, B&B, vakantiewoning, hostel, jeugdverblijf, camping, vakantiepark of camperterrein – of een

afgeleide van deze benamingen), dan moet het logies bovenop deze basis- en algemene voorwaarden voldoen aan bijkomende uitbatingsvoorwaarden die horen bij deze beschermde benaming. Deze bijkomende voorwaarden moeten het verwachtingspatroon inlossen dat een toerist heeft van een logies dat met die benaming wordt gepromoot.

Meer informatie over deze basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden kan u terugvinden via <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/basisnormen>

Zodra het logies voldoet aan deze verplichte basisvoorwaarden en uitbatingsnormen, mag het worden uitgebaat. De uitbating moet wel eerst aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen. Dit kan elektronisch via ons uitbatersportaal: <http://uitbatersportaal.toerismevlaanderen.be>. Naast de verplichte aanmelding kan de uitbater voor zijn logies ook vrijwillig een erkenning en een comfortclassificatie krijgen. Een erkenning is mogelijk per beschermde benaming maar kan ook gewoon als 'logies' (wanneer er geen beschermde benaming wordt gebruikt voor de logiesuitbating). Een erkenning zonder comfortclassificatie is eveneens mogelijk.

Na een analyse van de voorliggende adviesvraag, gaat Toerisme Vlaanderen akkoord onder de volgende voorwaarden:

** het toeristische logies wordt voor de start van de uitbating aangemeld bij Toerisme Vlaanderen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/aanmelden> voor meer info hierover).*

** het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet.*

We verwijzen hier in het bijzonder ook naar de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een toeristisch logies moet voldoen (zie

<http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/brandveiligheid>).

In de voorliggende vergunningsaanvraag konden deze basis-, algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet niet allemaal in detail worden nagegaan.

Voor begeleiding bij de opstart van het logies of voor meer informatie over het logiesdecreet, kan de aanvrager steeds terecht bij een van onze logiesadviseurs via logies@toerismevlaanderen.be

Heeft u nog vragen hierover? Neem dan gerust contact op met je bovenstaande contactpersoon. Vermeld wel steeds het dossiernummer 398826 in alle communicatie met ons.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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 de voorschriften van 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 valt onder: **Artikel 4** van de verordening; §2 uit dit artikel stelt dat bij handelingen aan gebouwen die bestemd zijn voor toeristische verblijfsaccommodatie waarbij na de handelingen maximaal tien accommodaties beschikbaar zijn, dit besluit van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimtes van meer dan 150 m², de niet-gelijkvloerse delen van deze ruimtes meegerekend. Het bijhorend sanitair evenals de weg ernaar toe dienen in dit geval eveneens te voldoen aan dit besluit. De niet-gelijkvloerse delen dienen niet te voldoen indien de ruimtes op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervullen en voldoen aan de bepalingen van dit besluit.

De publiek toegankelijke verbruiksruimte is kleiner dan 150 m². Bijgevolg is de verordening hier niet van toepassing

Daarnaast valt een deel van de aanvraag, namelijk de aanvraag ook onder het **artikel 3** van de verordening. Dit artikel stelt dat de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² moet voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen

alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. 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 GSV en het ABR zijn niet van toepassing op de aanvraag.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen. 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.

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

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.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 mei 2025 tot en met 6 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag beoogt enerzijds de regularisatie van een functiewijziging van het gebouw, van handel met woonfunctie naar verblijfsrecreatie, met bijkomende nevenfuncties 'reca' en 'wonen'. Anderzijds omvat de aanvraag de regularisatie van een deel van een bestaand aanbouwvolume, aanpassingen aan de toegang ter hoogte van de voorgevel, en het voorzien van zaakgebonden gevelpubliciteit.

De functiewijziging wordt positief geadviseerd. Het pand is gelegen in het Kunstenkwartier, een toeristisch aandachtsgebied met potentieel dankzij de nabijheid van onder meer universiteitsgebouwen, musea en het ICC. In deze omgeving zijn momenteel weinig hotels aanwezig, waardoor het project een waardevolle aanvulling vormt op het bestaande aanbod aan verblijfsaccommodatie. De voorziene horecavoorziening (reca) op het gelijkvloers draagt bovendien bij aan een levendige en actieve plint. Deze invulling stimuleert interactie met de omgeving en richt zich niet uitsluitend op hotelgasten, maar biedt ook een meerwaarde voor buurtbewoners, studenten en passanten in de stad. Tot slot is de nevenfunctie 'wonen' in de studio in de zolderverdieping functioneel inpasbaar. De woonfunctie in de zolderverdieping staat in functie van het hotel (conciërgewoning).

De locatie is uitstekend bereikbaar, zowel voor voetgangers, fietsers als gebruikers van het openbaar vervoer. Bushaltes zoals 'Ottergemsesteenweg' (lijnen 5, 8, N5) en 'Heuvelpoort' (lijnen 34, 35, 36, 55S, 57, 58, 70-78, N76) liggen op wandelafstand. De bereikbaarheid zal in de toekomst nog verbeteren dankzij het project Gentspoort. Voor automobilisten is de nabijheid van de R40 (Citadellaan) en de parking Sint-Pietersplein een bijkomende troef. De horeca-invulling richt zich in de eerste plaats op hotelgasten, maar biedt ook een meerwaarde voor studenten, buurtbewoners en werknemers in de omgeving.

Het project voorziet geen fiets- of autoparkeerplaatsen, wat overeenkomt met de bestaande toestand. Wel wordt aanbevolen om inpandige fietsenstalling te voorzien voor personeel. Laden en lossen is niet mogelijk op eigen terrein; hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de bestaande openbare laad- en loszones in de buurt. Tijdens de werffase is het wel belangrijk dat geen tractoren worden ingezet binnen de R40, gezien de hinder en veiligheidsrisico's. Aangezien het perceel nabij deze ring ligt, wordt aan de bouwheer gevraagd om vooraf contact op te nemen met de stad om de werforganisatie af te stemmen.

De aanvraag omvat ook de gedeeltelijke **sloop** van een aanbouwvolume, goed voor circa 40 m². Op deze plaats wordt ingezet op ontharding en vergroening: 36,4 m² wordt ingericht als tuinzone, waardoor de buitenruimte toeneemt tot 92 m². Hoewel de bezettingsgraad van het perceel met circa 93% nog steeds hoog blijft (op een totaal van 512 m²), is dit een positieve evolutie ten opzichte van de eerdere toestand (100%). Het is wenselijk om verdere ontharding aan te moedigen, en om hemelwater van het dak te laten infiltreren in de groenzone, in het kader van duurzaam ruimtegebruik.

Het bestaande tweelaagse volume achteraan op het perceel blijft behouden en krijgt een nieuwe invulling als **tuinberging** en ruimte voor afvalopslag (21 m²). Deze functiewijziging wordt positief beoordeeld, aangezien de eerdere woonfunctie op deze locatie nooit vergund was en leidde tot een te intensieve benutting van het perceel. De nieuwe bestemming is complementair aan de hoofdfunctie en sluit beter aan bij de draagkracht van de site.

De aanvraag omvat ook **inpandige verbouwingswerken**. De toegang tot het hotel bevindt zich centraal in de voorgevel en ligt 1,93 m achter de rooilijn. De bestaande dorpel (8 cm hoog) wordt vervangen door een helling op eigen terrein met een hellingspercentage van 4%, wat de toegankelijkheid ten goede komt zonder het openbare domein in te nemen. Dit is een positieve evolutie.

Om de integrale toegankelijkheid nog verder te versterken wordt als suggestie meegegeven om in plaats van twee afzonderlijke toiletten, één genderneutraal toilet te voorzien dat ook toegankelijk is voor personen met een beperkte mobiliteit. Dit is geen verplichting, maar een aanbeveling in het kader van inclusieve en toegankelijke inrichting. Om aan de standaard toegankelijkheidsvereisten te voldoen, zouden de ruwbouwafmetingen van het toilet minimaal 1,70 m op 2,25 m moeten bedragen. Na afwerking van de wanden en rekening houdend met plinten, moet een vrije ruimte van minstens 1,65 m op 2,20 m gegarandeerd blijven. De deur dient daarbij in de korte zijde van het lokaal geplaatst te worden. Dit is opgenomen als **opmerking**.

Het hotel voorziet acht kamers: vier op de eerste verdieping en vier op de tweede verdieping. Elke kamer beschikt over een eigen sanitaire ruimte met douche en toilet, en is voldoende ruim. Onder het hellend dak wordt een studio ingericht voor de conciërge, met een oppervlakte van 30,6 m². Deze studio heeft alle vereiste voorzieningen, is voldoende ruim en ontvangt voldoende natuurlijk licht. Hoewel deze studio enkel bereikbaar is via de verblijfsrecreatieve functie, is dit aanvaardbaar gezien het om een nevenfunctie gaat die ten dienste staat van de hoofdfunctie. De bestaande trap wordt hergebruikt voor de ontsluiting van zowel de hotelkamers als de conciërgewoning.

Tot slot omvat de aanvraag drie niet-verlichte **publiciteitsinrichtingen** in de strook boven de glaspartijen aan de voorgevel op het gelijkvloerse niveau. De losse belettering is sober vormgegeven, niet verlicht en beperkt in omvang. Het haaks uithangbord is eveneens niet verlicht, bevindt zich op voldoende hoogte en heeft aanvaardbare afmetingen. De publiciteitselementen zijn afgestemd op de schaal van de gevel en hebben een beperkte impact op het straatbeeld. Hierdoor wordt ook de erfgoedwaarde van het CHE-gebied en de zichtbaarheid van de goed bewaarde burgerwoningen op de aanpalende percelen gerespecteerd.

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_2025041311 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 regulariseren van een functiewijziging van een handelspand met 2 appartementen naar een 'hotel'-functie met studio, het slopen van een aanbouw en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit aan COLOTA bvba (O.N.:0635738097) gelegen te Normaalschoolstraat 54 en Zwijnaardsesteenweg 2, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 juni 2025 met kenmerk 058833-006/LT/2025, integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket).

Fluvius

De voorwaarden van Fluvius die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 mei 2025 onder ref. 5000099519, integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket).

Toerisme Vlaanderen, Logies

De voorwaarden van Toerisme Vlaanderen, logies, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (14 mei 2025 onder ref. 398826, integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket).

Milieu-aspecten

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster-en

ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid

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.

Vetafscheider afvalwater keuken

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

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.

Op 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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via 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).

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.

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.

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 (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 = inwonerequivalent)
- * +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-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ver mogelijk gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd worden.

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

Openbaar domein:

Gevelreclame:

Niet constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 en 3 m is dit 20 cm, tussen 3 en 4 m is dit 60 cm en hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Mobiliteit

Het is aangewezen om personeel de mogelijkheid te bieden de fiets ergens inpandig te kunnen stallen.

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Integrale toegankelijkheid

Om de integrale toegankelijkheid nog verder te versterken wordt als suggestie meegegeven om in plaats van twee afzonderlijke toiletten, één genderneutraal toilet te voorzien dat ook toegankelijk is voor personen met een beperkte mobiliteit. Dit is geen verplichting, maar een aanbeveling in het kader van inclusieve en toegankelijke inrichting. Om aan de standaard toegankelijkheidsvereisten te voldoen, zouden de ruwbouwafmetingen van het toilet minimaal 1,70 m op 2,25 m moeten bedragen. Na afwerking van de wanden en rekening houdend met plinten, moet een vrije ruimte van minstens 1,65 m op 2,20 m gegarandeerd blijven. De deur dient daarbij in de korte zijde van het lokaal geplaatst te worden. Meer informatie over integraal toegankelijk sanitair kunt u via [deze link](#) terugvinden.

Toeristische logies

Het melden van het toeristisch logies bij Toerisme Vlaanderen en Stedelijke Dienst Belastingen is verplicht.

Horeca-attest

Voor de zaak kan openen, dient de uitbater te beschikken over een horeca-attest.

Milieu

Geluid

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmx,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Toeristische logies

De toelichtende nota spreekt over hoe het logies voldoet aan de bepalingen van het Logiesdecreet. Hierbij geven we als opmerking mee dat niet alleen aan de basisnormen van het logiesdecreet moet voldaan worden, maar ook aan algemene en specifieke uitbatingsnormen voor kamergerelateerd logies en hotel. Daarom is het nuttig om dit met Toerisme Vlaanderen af te toetsen, zo dit nog niet zou zijn gebeurd.

Drinkwaterinstallatie

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

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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 (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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 aantoonst 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 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_06443 - OMV_2025041311 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging van een handelspand met 2 appartementen naar een 'hotel'-functie met studio, het slopen van een aanbouw en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit - met openbaar onderzoek - Normaalschoolstraat en Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025041311

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.

Plannen	Hash code (base64)
BA_hotel_G_V_3_Voorgevel binnengebied.pdf	EJWX41oIOVhNbW2xS9IsqA==
BA_hotel_G_N_3_Voorgevel binnengebied.pdf	D5y2WYH53kEQsT36iK49Sg==
BA_hotel_G_N_1_Achtergevel.pdf	J63whFRu3Ms51SmrZYmT1g==
BA_hotel_G_B_1_Achtergevel.pdf	dgU0hRChECXviumqrKtOyA==
BA_hotel_G_B_2_Achtergevel binnengebied.pdf	FuGbME+y3yHxt469zHMxUQ==
BA_hotel_G_B_3_Voorgevel binnengebied.pdf	Jtbnn5T2awcumiHd9h9z4A==
BA_hotel_G_V_0_Voorgevel.pdf	pqjBhUykEtnfySaOH4Oe4w==
BA_hotel_G_N_0_Voorgevel.pdf	QyxZfgsMqFuLVEIlbX6eHw==
BA_hotel_G_B_0_Voorgevel.pdf	k75B+tlQl+y/lGvamkZaxA==
BA_hotel_G_V_2_Achtergevel binnengebied.pdf	mG4EM0qSMV3wNfw2ziSA3A==
BA_hotel_G_N_2_Achtergevel binnengebied.pdf	uQ0wHiOL/RIX6vZBkXM7dQ==
BA_hotel_G_V_1_Achtergevel.pdf	Pddq+c8jocSx6X4g82SYZQ==
BA_hotel_I_B_0_inplanting.pdf	OIOHyrKCzeB/x2mGIqdL6g==
BA_hotel_I_N_0_inplanting.pdf	FLrrYYp+KD4j/SYZDLJwCw==

BA_hotel_I_V_0_inplanting.pdf	HTnLyQwQmTCGrdbTiCYLdw==
BA_hotel_L_B_0_Legenda.pdf	8q6ydAOmeNIZPt3WTfbUxQ==
BA_hotel_P_N_0_Plan 0.pdf	CvaXOwbmp8dd4hUUDQMsGw==
BA_studio_P_V_3_Plan 3.pdf	BNdzt4Qh6pU8d7t9Ej7O7w==
BA_hotel_P_B_2_Plan 2.pdf	nnrZ0yNa1rBmDowsDpSmfQ==
BA_hotel_P_V_2_Plan 2.pdf	/beXLBmLOFBDU1VL2lr0qQ==
BA_studio_P_N_3_Plan 3.pdf	DZZNqDbmmaA61s5USqlS5Vg==
BA_hotel_P_B_-1_Plan -1.pdf	y3ze/gdV4i0OKd3gSs0TJg==
BA_hotel_P_V_-1_Plan -1.pdf	p8TNY1VCnTpvGo0Cjj/4gg==
BA_hotel_P_N_-1_Plan -1.pdf	Wz6I9BRM9vNC6kvi+MchIA==
BA_hotel_P_N_1_Plan 1.pdf	bzbbzKYieW1HB+DuYjytHA==
BA_hotel_P_B_1_Plan 1.pdf	/fTWGABxRTI3Euiqik8MVw==
BA_hotel_P_V_1_Plan 1.pdf	NvFC97espCDTqb8Dq47SpQ==
BA_studio_P_B_3_Plan 3.pdf	rC6KY1rlUnjHpVkt/AZ49A==
BA_hotel_P_B_0_Plan 0.pdf	GwnNBjqFZXWFFGFbUfL/qg==
BA_hotel_P_N_2_Plan 2.pdf	3gzN58MUEh3lg7QxVbW0pQ==
BA_hotel_P_V_0_Plan 0.pdf	ohMqKdblAc/jQFeHynYeNg==
BA_hotel_S_V_0_DoorsnedeA.pdf	M4w8CqAYkYvTuw3eD+KwCg==

BA_hotel_S_B_0_DoorsnedeA.pdf	geVCHQmDdaAojUuOE8eeg==
BA_hotel_S_N_0_DoorsnedeA.pdf	8ePujRUr4yFDAFYaEH0GTQ==
BA_hotel_T_V_0_terreinprofiel.pdf	xYfdcRIUXeRKTpqRp3IsUQ==
BA_hotel_T_N_0_terreinprofiel.pdf	evWiZpO6de1FDsoyxTzv+Q==
BA_hotel_T_B_0_terreinprofiel.pdf	OZR1kTipkee8b7H8cAYmlw==