



2026_CBS_00968 OMV_2025105032 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een deel van de aanpassingen aan de gebouwen fase I project Keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het regulariseren en bijkomend voorzien van publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg en Doorgang der Hallegasten, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Keizerpoort RE Development NV met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025105032) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een deel van de aanpassingen aan de gebouwen fase I project Keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het regulariseren en bijkomend voorzien van publiciteit
- Adres: Brusselsesteenweg 4-12 en Doorgang der Hallegasten 4-14, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 520A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 december 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

1.1. Beschrijving van de omgeving en randvoorwaarden van het project Keizerspoort

Eén van de doelstellingen van het fysiek-ruimtelijk actieplan van het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg Leeft' (sinds 2006), is het verbeteren van de ruimtelijke organisatie van de omgeving van de Keizerspoort, en het herontwikkelen van het gebied als gemengd gebied met sterke economische activiteit. In die tijd was het patrimonium op deze plek immers verouderd en werd de ruimte ook sterk onderbenut.

Langsheen de Brusselsesteenweg bevonden zich enkele handelshuizen met een gabariet van slechts 2 bouwlagen met hellend dak, een atypisch gegeven langsheen de gewestweg. Op de hoek met de Fransevaart was er een Aldi, een éénlaags volume met voorliggende parking. Verder langsheen de Fransevaart situeerde zich het Opleidings- en Tewerkstellingscentrum van het OCMW, tevens slechts 1 (ruime) bouwlaag hoog en met voorliggende parking. Ook deze bebouwing correleerde niet met zijn omgeving. Aan de overzijde van de Fransevaart bevindt zich immers het woonproject Cotton Island, tot 5 bouwlagen hoog met plat dak.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gebied werden bepaald door de voorstudie 'Keizerspoort en omgeving', uitgevoerd door BUUR (2008).

In 2011 resulteerde dat voor het privaat 'project Keizerspoort' in een masterplan opgemaakt door AWG architecten. Het masterplan betreft een haalbaarheidsoefening o.b.v. ontwerpend onderzoek en omvat een inschatting van programma, een inplantingsplan, een idee inzake ontsluiting (auto, fiets en logistiek) en een impressie van gabarieten, gevelbeelden, openbare ruimte en openbaar en privaat groen. Het college van burgemeester en schepenen heeft dd. 12 januari 2012 akte genomen van dit plan.



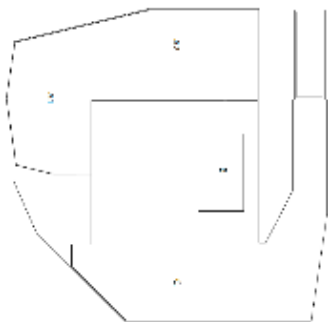
De private ontwikkelaar zou het masterplan gefaseerd uitvoeren (zie knipsel hierboven). Voor fase 1 werden sinds 2013 de nodige vergunningen aangevraagd en verkregen (zie punt 2.1 VERGUNNINGSHISTORIEK). Deze vergunningen omvatten zowel gebouwen als omgevingsaanleg.

Fase 2 en 3 zijn nog niet ontwikkeld. Deze 2 fases werden samengenomen en 'fase 2' genoemd. Voor die ontwikkeling werd recent een verkavelingsvergunning goedgekeurd (zie punt 2.1 VERGUNNINGSHISTORIEK). De stedenbouwkundige figuur voor deze tweede fase werd aangepast t.a.v. het originele masterplan (zie knipsel hieronder).



1.2. Beschrijving van de plaats en het project van deze aanvraag

Huidige aanvraag heeft betrekking op de vergunde en gerealiseerde gebouwen van fase 1. Fase 1 bevindt zich op de kop van de Brusselsesteenweg en de Fransevaart en beslaat het bouwblok gevormd tussen deze wegen en de Doorgang der Hallegasten. De Brusselsesteenweg is een gewestweg met een vlotte verbinding van het centrum naar E17 en E40. De Fransevaart, gelegen langsheen een oude zijarm van de Schelde, is onderdeel van de fietssnelweg F400 (kleine fietsring Gent). De Doorgang der Hallegasten betreft een trage weg.



De gebouwen bevatten in vergunde toestand een gemengde ontwikkeling met kantoren, een Aldi-supermarkt, 2 kleinere handelszaken, 1 ruimte voor diensten (dokterspraktijk), 1 reca-zaak, 40 wooneenheden en een ondergrondse parking. De gebouwen hebben elk een letter gekregen: A1, A2, B en C.

De kantoren bevinden zich in gebouw A1 en deels op niveau 1 van gebouw A2. De Aldi, 2 kleinere handelszaken, de dokterspraktijk en 1 reca-zaak zitten op het gelijkvloers. De woningen bevinden zich in gebouw B en op de verdiepingen van gebouw A2 en C.

De parkeergarage is toegankelijk vanaf de Brusselsesteenweg via een inrit die later deel zal uitmaken van de gebouwen van fase 2. De inrit verloopt deels onder de 'Doorgang der Hallegasten'. De parkeergarage telt 3 lagen waarbij de parkeergarage van -1 is toegewezen aan Aldi. Het laden en lossen van de Aldi gebeurt via de loskade aan de Brusselsesteenweg. Het dak van de winkelruimte is ingericht als een gemeenschappelijke binnentuin voor de woningen.

1.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Op 13/03/2025 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase I project keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit + de verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse parking) + het oprichten van een handelsgeheel. (OMV_2024059483, zie punt 2.1 VERGUNNINGSHISTORIEK).

Huidige aanvraag omvat een gedeeltelijke heraanvraag van de te regulariseren aanpassingen. De overige stedenbouwkundige aanpassingen, het exploitatieluik en kleinhandelsverhaal volgen nog in een bijkomend dossier.

Wijzigingen in programma

0.2	Brusselsesteenweg 4: op het gelijkvloers werd het rechtse gedeelte van de gelijkvloerse kantoorruimte in gebouw A1 gewijzigd naar een reca-ruimte, met name de koffiebar Way (A1.0.2).
1.1	Brusselsesteenweg 10 bus 104 + 105 + 106: op niveau 1 werd de kantooroppervlakte in gebouw A2 gewijzigd ingedeeld in 3 kantoorruimtes i.p.v. 1 (A2.1.03 + A2.1.04 + A2.1.05).

Wijzigingen m.b.t. toegangen en vloerpeilen

0.6 / 1.8	Brusselsesteenweg 4 – 6 – 8: de voorziene koper van gebouw A1 heeft afgehaakt waardoor het concept van het kantoorgebouw wijzigde. De inkomzone op het gelijkvloers werd daardoor ook aangepast: de interne ontsluitingstrap tussen het gelijkvloers en +1 werd niet gerealiseerd. De zone werd op het gelijkvloers ingericht als gemeenschappelijke inkomhal voor de circulatiekern. Links bevindt zich een detailhandel, rechts een reca-zaak (zie eerder, wijzigingen in programma).
0.6	Het vloerpeil van het gelijkvloers van gebouw A1 werd aangepast aan de omgevingsaanleg. De vloer werd verlaagd van 7.67 TAW naar 7.57 TAW. Het hoogteverschil tussen het aanliggende openbaar domein en het vloerpeil t.h.v. de toegangsdeur aan de inkomhal bedraagt 2 cm. Het vloerpeil van het gelijkvloers van gebouw C werd aangepast aan de omgevingsaanleg. T.h.v. de fietsenberging gebouw B+C (vergund plan) is dat een verlaging van 7.10 TAW naar 7.05 TAW, in de overige ruimtes is dat een verhoging van 6.92 TAW naar 7.05 TAW.
0.3b	Brusselsesteenweg 4 (Way): in de zuidelijke gevel aan de Fransevaart werd i.f.v. de koffiebar Way (zie eerder, wijzigingen in programma) een

	bijkomende toegangsdeur voorzien, in de plaats van een raam. Het hoogteverschil tussen het aanliggende openbaar domein en het vloerpeil bedraagt 37 cm. De aanvraag geeft aan dat i.f.v. het overbruggen van deze hoogte de dorpel nog zal aangepast worden zodat 2 tredes ontstaan: de eerste optrede is 19 cm hoog, de tweede 18 cm.
0.5b	Brusselsesteenweg 8 (optiek Hoet): in de gevel tegenaan de Brusselsesteenweg werd i.f.v. optiek Hoet een bijkomende toegangsdeur voorzien, in de plaats van een raam. Het hoogteverschil tussen het aanliggende openbaar domein en het vloerpeil bedraagt 2 cm.

Wijzigingen i.f.v. brandweernormering

0.3c	Brusselsesteenweg 4: de vergunde vluchtweg doorheen de originele ruimte van de koffiebar Way werd verlegd naar de inkomhal. Deze deur werd hierdoor aangepast naar een raam met borstwering.
------	--

Wijzigingen in gevelbeeld

	Gebouw A1
0.3a	Brusselsesteenweg 4 (koffiebar Way): de vergunde ramen tot op vloerniveau werden aangepast naar vaste ramen met borstwering.
0.3b	Brusselsesteenweg 4 (koffiebar Way): zie hoger.
0.3c	Brusselsesteenweg 4 (koffiebar Way): zie hoger.
0.4a	Brusselsesteenweg 6: de vergunde ramen tot op vloerniveau werden aangepast naar vaste ramen met borstwering.
0.4b	Brusselsesteenweg 6 – klantencabine: in functie van de toegankelijkheid met zware toestellen (transformatoren) en op advies van FLUVIUS werden de afmetingen van de toegangsdeur tot de klantencabine aangepast.
0.4c	Brusselsesteenweg 6: de toegangsdeur naar gebouw A1 vanaf de Brusselsesteenweg wijzigde van een dubbele naar een enkele deur, de deur werd ook automatisch voorzien. Er werd tevens claustra voorzien in het metselwerk, i.f.v. de bovenverluchting van de fietslift.
0.5a	Brusselsesteenweg 8 (optiek Hoet): de vergunde ramen tot op vloerniveau zijn aangepast naar vaste ramen met een borstwering.
0.5b	Brusselsesteenweg 8 (optiek Hoet): zie hoger.

Regularisatie publiciteit Aldi en het voorzien van bijkomende publiciteit

De gevraagde publiciteit betreft deels een regularisatie (Aldi) en deels het bijkomend voorzien van publiciteit.

	Algemeen (nieuw)
P.1.1	T.h.v. de Fransevaart, boven de toegang tot gebouw A1 op een hoogte van ca. 4,70 m boven het openbaar domein, worden antracietkleurige doosletters 'KEIZERSPOORT' gevraagd. Het geheel is 7,70 m breed, 68 cm hoog. Het geheel steekt 10 cm uit voorbij de gevel. Samen met de bestaande uitkraging van de gevel, steekt het geheel ca. 1,70 cm uit voorbij de rooilijn.

P.1.2	T.h.v. de zuidelijke gevel langs de Fransevaart, op de teruggetrokken gevel van gebouw A1 (privaat domein) en boven de ramen van de 8 ^e verdieping, worden antracietkleurige doosletters 'KEIZERSPOORT' gevraagd. Het geheel is 7,70 m breed, 68 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de gevel.
	Aldi (regularisatie)
P.2.1	Tegenaan de Brusselsesteenweg, links van de fietsenstalling voor bezoekers, bevindt zich het lichtgevend Aldi-logo op een hoogte van ca. 1,52 m boven het openbaar domein. Het logo is 1,43 m breed, 1,5 m hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn.
P.2.2	T.h.v. de Brusselsesteenweg, in de fietsenstalling voor bezoekers (privaat domein), bevindt zich het lichtgevend Aldi-logo op een hoogte van ca. 1,52 m boven het vloerpeil. Het logo is 1,43 m breed, 1,5 m hoog en steekt 15 cm uit ten aanzien van de gevel.
P.2.3	Tegenaan de Brusselsesteenweg, boven de inkomzone, bevinden zich lichtgevende doosletters 'ALDI' op een hoogte van ca. 3,65 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,66 m breed, 40 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn.
P.2.4	Tegenaan de Doorgang der Hallegasten, boven de inkomzone, bevinden zich lichtgevende doosletters 'ALDI' op een hoogte van ca. 3,65 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,66 m breed, 40 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn.
	Optiek Hoet (nieuw)
P.3.1	Tegenaan de Brusselsesteenweg, boven het tweede raam van links, worden lichtgevende doosletters 'OPTIEK' gevraagd op een hoogte van ca. 3,33 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,51 m breed, 30 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn.
P.3.2	Tegenaan de Brusselsesteenweg, boven het derde raam van links (naast de toegangsdeur), worden lichtgevende doosletters 'HOET' gevraagd op een hoogte van ca. 3,33 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,12 m breed, 30 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn.
P.3.3	Tegenaan de Fransevaart, boven het meest linkse raam, worden lichtgevende doosletters 'OPTIEK' gevraagd op een hoogte van ca. 3,37 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,51 m breed, 30 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn.
P.3.4	Tegenaan de Fransevaart, boven het tweede raam van links, worden lichtgevende doosletters 'HOET' gevraagd op een hoogte van ca. 3,30 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,12 m breed, 30 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn.
P.3.5	Langsheen de Brusselsesteenweg wordt achter het meest linkse raam een uitwendig verlicht kader gevraagd, met het logo van de optiekzaak. Het kader is 1,20 m breed en 1,60 m hoog.
P.3.6	Langsheen de Fransevaart wordt achter het meest linkse raam een niet-verlicht kader gevraagd, met een zaakgebonden publiciteit (verkoopswaaren). Het kader is 1,20 m breed en 1,60 m hoog.
P.3.7	Langsheen de Fransevaart wordt t.h.v. het tweede raam van links tevens het logo en de naam van de optiekzaak op het raam voorzien (tekening). Het logo is ca. 0,60 m ² groot.

	Groepsartsenpraktijk Keizerpoort (nieuw)
P.6.1	Tegenaan de Doorgang der Hallegasten, op de hoek met het pleintje aan de Fransevaart, wordt een niet-verlicht rood kruis gevraagd op een hoogte van ca. 4 m boven het openbaar domein. Het geheel is 50 cm breed en 50 cm hoog. Het is steekt 60 cm uit voorbij de rooilijn.
Geen code	Tegenaan 2 ramen langsheen de Doorgang der Hallegasten en tegenaan 3 aan het pleintje van de Fransevaart, bevindt een sticker met het logo van de huisartsenpraktijk Keizerpoort (telkens 0,35 m²)
	Parkeergarage
P.7.1	T.h.v. de Brusselsesteenweg, boven de inrit en op een hoogte van ca. 3,33 m boven het openbaar domein, wordt een lichtgrijs uithangbord gevraagd ter aanduiding van de private parking (in witte letters) en met het logo van Aldi. Het bord is 3m breed, 1,2 m hoog. Het paneel is gemonteerd tegen de draagstructuur uit beton van de parkinginrit, deze betonwand bevindt zich ca. 32 cm terugliggend ten opzichte van de perceelsgrens en het openbaar domein, het bord komt bijgevolg niet voorbij de rooilijn.

2. HISTORIEK

2.1. Vergunningshistoriek

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend voor het gehele project Keizerspoort (fase 1 + 2):

Stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen

- Op 20/06/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke huisvesting van een winkelruimte met toegangsweg, de tijdelijke aanpassing van een kantoorgebouw tot woning met onderdoorgang en de permanente sloop van een gedeelte van otc-kantoor en loods en de sloop van een woning. (2013/20062) – **deze vergunning werd deels niet uitgevoerd (met name de onderdoorgang)**
- Op 25/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 33 appartementen, ca. 4400 m² kantorenprogramma, ca. 2050 m² commercieel programma en 251 parkeerplaatsen in een ondergrondse garage in ontwikkelingsfase i van het masterplan keizerpoort, zoals voorgelegd aan het college. (2014/20157) = **fase 1A**
- Op 05/03/2015 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een kantoorgebouw/commerciële ruimte (horeca)/2 woongebouwen/ondergrondse parking. (14387/E/1)
- Op 27/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 3 woningen/handelshuizen met bijgebouwen. (2015/03015) = **sloop ifv fase 1**
- Op 01/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de heraanleg van een bestaande weg met bijhorende riolering en groenzones. (2014/20264)
- Op 23/08/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de bouw van 4 appartementen, 3 eengezinswoningen en een commerciële ruimte van ca. 173 m², voortbouwend op bouwvergunning voor fase 1a, gekend onder nr.

2014/20157, in ontwikkelingsfase 1 van het masterplan keizerpoort, zoals voorgelegd aan het college op 2 december 2011. (2017/03281 Dig) = **fase 1B**

Omgevingsvergunningen

- Op 06/09/2018 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling en een pompput. (OMV_2018096535)
- Op 29/10/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een werfinrichting voor de bouw van ondergrondse parkeergarage, appartementen, commerciële ruimtes en kantoorruimtes. (OMV_2020122447)
- Op 23/12/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een nieuw, tijdelijk filiaal van supermarktketen Aldi. (OMV_2020160775)
- Op 06/05/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegeniswerken en omgevingsaanleg voor project "keizerpoort fase 1". (OMV_2020069228) = **omgevingsaanleg fase 1**
- Op 17/05/2023 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een supermarkt (aldi ledeberg). (OMV_2023052426)
- Op 17/05/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van gebouwen en verhardingen. (OMV_2023007463) = **sloop ifv fase 2**
- Op 31/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de horecafunctie naar een groepspraktijk voor huisartsen. (OMV_2023074759) = **fase 1**
- Op 06/12/2023 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling ikv nieuwbouwproject 'Keizerpoort Gent' (aansluiten inspectieput op riolering). (OMV_2023153173)
- Op 13/03/2025 werd een **weigering** afgeleverd voor het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase i project keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + omv_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit + de verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse parking) + het oprichten van een handelsgeheel. (OMV_2024059483) = **weigering regularisatie-aanvraag fase 1**

Verkavelingsvergunningen

Op 25/04/2013 werd na administratief beroep door de deputatie een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het splitsen van percelen in 2 loten (lot 1 = kantoorfuncties en lot 2 = eengezinswoningen + commerciële ruimtes + kantoorfuncties). (2012 GB 130/00/V) = **fase 1**

- Op 07/10/2014 werd deze beslissing vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
- Op 12/02/2015 werd door de deputatie de verkaveling opnieuw vergund.
- Tegen deze beslissing werd opnieuw beroep ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op 14 december 2017 wordt door de deputatie aktegenomen dat er wordt verzaakt aan de verkavelingsvergunning. De verkavelingsvergunning is niet langer van toepassing.

Op 20/11/2025 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 10 loten, de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het rooien van bomen. (OMV_2024078553) = **omgevingsvergunning voor de openbare wegenis van het totale project + verkavelingsvergunning fase 2**

2.2. Handhavingshistoriek

Op 11/12/2025 werd vastgesteld dat volgende meldingsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

Het plaatsen van een zeecontainer op palen, voorzien van een wenteltrap, ingericht als sanitaire unit met toiletten in een bestaande horecazaak.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 22 december 2025 met kenmerk AV/411/2025/02001. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Besluit:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

3.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 december 2025 met kenmerk 075605-007/MLE/2025. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Besluit:

Voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzonder aandachtspunt:

De deuren van ruimte A1.01 en A1.02 op het gelijkvloers van A1 uitgeven op de inkomhal moeten zelfsluitende deuren EI₁ 60 zijn i.p.v. EI₁30.

3.3. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 12 januari 2026 met kenmerk omv-2025105032 Behandeling in eerste aanleg-001. Het

volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Besluit:

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

De lichtpunten mogen niet oogverblindend zijn voor de gebruikers van de waterweg. Een verlichtingsinstallatie kan voor de scheepvaart verblinding veroorzaken. Hierbij is de combinatie van gekozen armatuur, lamp en opstellingswijze van belang. De verhoging van de drempelwaarde (Threshold Increment) geeft de mate van verblinding aan. De drempelwaarde dient kleiner te zijn dan 10%.

Aangevuld met bovenvermelde maatregel en/of voorwaarde is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarde bevatten. Met deze voorwaarde voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het pagina 3 van 3 standstillbeginsel.

3.4. Farys

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 19 december 2025 met kenmerk AD-25-069 – 2de advies. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Samenvatting:

DRINKWATER

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor bovenstaande wijzigingen.

RIOLERING

Huidige aanvraag betreft een wijziging van omgevingsvergunning van onderstaande dossiers

- fase 1a, eerder vergund met stedenbouwkundige vergunning nr.: 2014/20157*
- fase 1b, eerder vergund met stedenbouwkundige vergunning nr.: 2017/03281Dig,*

Deze wijzigingen zijn een gevolg van uitvoering van de werken.

De wijzigingen ten opzichte van de eerder vergunde situatie hebben geen invloed op de wijze waarop omgegaan wordt met oppervlaktewater en afvalwater

3.5. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID

Gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 23 december 2025 met kenmerk 11342. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Advies:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: NEE.

Het advies is: GUNSTIG

Motivering

De huidige wijzigingen/regularisaties vallen niet binnen de criteria, waardoor er voor deze wijzigingen/regularisaties geen verplichting is tot ASTRID indoordekking.

3.6. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 15 december 2025 met kenmerk 5000117671. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Samenvatting:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen.

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.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (zie punt 2.1 VERGUNNINGSHISTORIEK).

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.

Artikel 2.7

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

- tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.
- van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.
- van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.
- vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

TOETSING: conform

- De antracietkleurige doosletters 'KEIZERSPOORT' boven de toegang tot het gebouw A1 (P1.1) bevinden zich, samen met de bestaande uitsteek van de gevel, ca. 1,70m voorbij de rooilijn. Aangezien deze publiciteit zich op een hoogte van ca. 4,70 m bevindt, en slechts 10 cm meer uitsteekt dan de reeds bestaande uitsteek van de gevel (ca. 1,60 m), is dit aanvaardbaar. De bijkomende uitsteek van 10 cm wijzigt de situatie niet op die manier dat deze een andere relatie aangaat met het openbaar domein.
- Het Aldi-logo t.h.v. de fietsenstalling voor bezoekers (P2.2) bevindt zich op privaat domein, de uitsteek dient dus niet getoetst te worden aan artikel 2.7.

Artikel 3.10

Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Minstens 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 in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

TOETSING: conform:

In de plint van gebouw A1 wordt het rechtse gedeelte omgevormd naar een reca-zaak ('casco 2: horeca'). De aanvraag verduidelijkt dat in deze ruimte (koffiebar Way) geen eetwaren bereid worden waardoor ook geen dampkap vereist is.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

Wonen

De aanvraag omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en met minstens 6 entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.

De woongedeeltes in de gebouwen A2 en C, inclusief de ondergrondse parkeergarage (auto en fiets), vallen onder het toepassingsgebied.

Huidige aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Niet-wonen

De aanvraag heeft betrekking op een gebouw waarbij de totale publiek toegankelijke ruimte groter is dan 400 m² waardoor de verordening cfr. art. 3 van toepassing is op alle delen waaraan werken gebeuren.

De plint van gebouw A2, de kantoren op niveau 1 van gebouw A2 en integraal gebouw A1, inclusief de ondergrondse parkeergarage (auto en fiets), vallen onder het toepassingsgebied.

Toetsing

GEBOUW C wordt niet getoetst. De gevraagde handelingen aan gebouw C worden uit de vergunning gesloten (zie punt 9 OMGEVINGSTOETS).

GEBOUW A1 GELIJKVLOERS: in functie van de nieuwe reca-ruimte (koffiebar Way, A1.0.2) wordt een bijkomende toegangsdeur voorzien in de zuidelijke gevel aan de Fransevaart. Het hoogteverschil tussen het aanliggende openbaar domein en het vloerpeil bedraagt 37 cm. De aanvrager geeft aan dat i.f.v. het overbruggen van deze hoogte de dorpel zal aangepast worden zodat 2 tredes ontstaan: de eerste optrede is 19 cm hoog, de tweede 18 cm. Ook na deze aanpassing voldoet de toegangsdeur echter niet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening.

In de inkomhal van gebouw A1 bevindt zich wél een bestaande aangepaste toegangsdeur. Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgelegd dat deze toegangsdeur als hoofdtoegang moet gelden, en de publieke verbruiksruimte van de reca-zaak te allen tijde langs deze deur rechtstreeks bereikbaar moet blijven. De toegang via de inkomhal in gebouw A1 moet daarom als hoofdtoegang aangeduid worden, de inrichting van de reca-zaak moet ook hiernaar ontworpen worden.

De bijkomende toegangsdeur in de zuidelijke gevel van de Fransevaart kan als secundaire, en niet-aangepaste, toegang aangewend worden.

GEBOUW A2 NIVEAU 1 m.b.t. kantoorruimtes A2.1.03 + A2.1.04 + A2.1.05: conform.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen, en een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de bevaarbare Oude Schelde (beheer: De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West). Het project ligt in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er gebeuren geen werken ingrijpende werken aan de afwatering. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de gewestelijke verordening Hemelwater 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. 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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De wijzigingen hebben geen impact op (openbaar) groen.

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.

Er is geen bijkomende lozing van huishoudelijk afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater is aangesloten op een riolering aangesloten op een RWZI.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Onderwerp van de aanvraag

Op 13/03/2025 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase I project keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit + de verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse

parking) + het oprichten van een handelsgeheel. (OMV_2024059483, zie punt 2.1 VERGUNNINGSHISTORIEK).

Huidige aanvraag omvat een gedeeltelijke heraanvraag van de te regulariseren aanpassingen. De overige stedenbouwkundige aanpassingen, het exploitatieluik en kleinhandelsverhaal volgen nog in een bijkomend dossier.

Op de plannen nieuwe toestand in deze aanvraag staan te regulariseren stedenbouwkundige handelingen welke geen onderdeel zijn van huidige aanvraag. Deze handelingen worden niet beoordeeld noch vergund. Enkel de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, aangeduid binnen de gele contouren, werden beoordeeld. Dit wordt voor alle duidelijkheid opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

9.2. Wijzigingen in programma

Functionele inpasbaarheid

De gevraagde programmawijziging naar reca en het opsplitsen van een kantoorunit in 3 kleinere units zijn blijvend in lijn met de geest van het masterplan Keizerspoort waarbij ingezet wordt op een gemengde ontwikkeling met in hoofdzaak wonen, kantoren, een supermarkt en andere kleinere commerciële functies (reca, dokterspraktijk etc.)

Het voorzien van de reca-zaak in de plint van het kantoorgebouw A1 draagt toe aan het mengen van functies en verlevendigen van de omgeving. De positie van de reca-zaak, langs het water en verder weg van het wonen, wordt ook gunstig beoordeeld.

Mobiliteit (parkeren)

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimumaantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

Bij de vergunningen voor fase 1 (2014/20157 en 2017/03281 Dig, zie punt 2.1 VERGUNNINGSHISTORIEK) werden o.b.v. de normeringen in de MOBER de nodige fietsstaanplaatsen en autostaanplaatsen vergund. Met dit dossier worden geen wijzigingen aangebracht aan het aantal vergunde parkeerplaatsen (fiets en auto).

Aantal parkeerplaatsen

De richtlijnen binnen gele zone, zoals opgenomen in de MOBER-versie 10 bij deze aanvraag, leggen voor de werknemers van kantoren minimaal 2 fietsparkeerplaatsen en 0,7 tot 2 autoparkeerplaatsen op per 100 m² BVO. Horeca heeft geen standaard parkeer richtlijnen.

Het aandeel bezoekers ligt bij kantoren op 5%, voor horeca zijn hier tevens geen standaard parkeer richtlijnen.

Parkeervraag werknemers

De parkeervraag m.b.t. werknemers kan onderzocht worden door een vergelijking te maken tussen enerzijds het aantal werknemers voor de vergunde kantoorruimte zoals ingeschat in de MOBER versie 4 en 6 (die toegevoegd werd aan de omgevingsvergunningsaanvraag van 2014 en 2017), en anderzijds het aantal werknemers voor de gevraagde reca-zaak zoals ingeschat in huidige MOBER versie 10 (die bij deze aanvraag bijgevoegd is).

MOBER versie 4 en 6: met betrekking tot kantoren wordt gerekend met 4,36 werknemers per 100 m² wat toegepast op de oppervlakte van Way (168 m² BVO) ca. 7,3 werknemers oplevert.

MOBER versie 10: hier wordt verwezen naar het richtlijnenboek MOBER met 0,81 werknemers per 100 m² wat toegepast op Way (168 m² BVO) ca. 1,4 werknemers oplevert. In de MOBER kan tevens teruggevonden worden dat tijdens piekuren maximaal 3 werknemers actief zijn.

Hieruit kan afgeleid worden dat de parkeerbehoefte voor werknemers gedaald is t.g.v. de gevraagde functiewijziging van kantoor naar reca. Dat met deze aanvraag geen wijzigingen gebeuren aan de vergunde parkeerplaatsen (fiets en auto) voor werknemers, kan aanvaard worden.

Parkeervraag bezoekers

Op basis van de kencijfers die beschikbaar zijn in het 'Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies' kan verwacht worden dat het aantal bezoekers voor horeca een stuk hoger ligt dan voor kantoor.

In de MOBER wordt het volgende gesteld m.b.t. autoparkeerplaatsen voor bezoekers: *'Bij de voorgaande versies van de MOBER werd ervan uitgegaan dat de klanten van de commerciële ruimtes zich op het openbaar domein zouden parkeren. Er is voor de kleine casco-functies nu wel gerekend met ruimte voor bezoekersparkings, omdat de vraag daartoe in fase 1 in de praktijk blijkt.'*

M.b.t. fietsparkeerplaatsen voor bezoekers wordt het volgende aangegeven: *'Voor de eerste fase is er in de oorspronkelijke MOBER en vergunning voorzien dat alle andere bezoekers, buiten de klanten van de Aldi, een fietsparking op het openbaar domein (OD) zullen gebruiken.'*

De MOBER geeft aan dat klanten die de koffie bestellen als take-away sowieso te voet of per fiets zullen komen. Bij klanten die naar de koffiebar komen om ter plekke iets te drinken, wordt aangenomen dat een bepaald percentage toch met de wagen zal komen nl. personen met verminderde mobiliteit. Dit percentage wagenaandeel is gebaseerd op de 6% benodigde parkeerplaatsen voor personen met een handicap. Deze stelling is zeer aannemelijk.

De MOBER schat het aantal benodigde autoparkeerplaatsen voor de reca-zaak tussen 0,4 en 1,5. Dit betreft de samengestelde parkeervraag van werknemers en bezoekers. Hoewel dit in absolute getallen een laag aantal is, is dit wel aannemelijk. Tegelijkertijd toont dit ook aan dat moet vertrouwd worden op alternatieve modi, en voornamelijk te voet of de fiets, om het project te bereiken.

Over het aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de reca-zaak stelt de MOBER het volgende:

‘Tijdens een zeer druk moment, nl. de ochtendspits op een weekday komen volgens de verkeersgeneratie ca. 28 mensen met de fiets waarvan ca. 9 kortparkeerders zijn die snel een koffie komen halen. Aangezien er 35 fietsparkings aanwezig zijn op het openbaar domein, en er sprake is van dubbel fietsparkeren omdat de brasserie-café eerder in de avond een piekmoment heeft, zal er op openbaar domein voldoende plaats zijn voor de klanten om hun fiets te parkeren.’ Deze stelling is zeer aannemelijk waardoor het aantal fietsstaanplaatsen als voldoende ingeschat wordt.

Mobiliteit (levering)

Het openbaar domein in het Keizerspoortproject is autovrij. Gezien de aanwezigheid van een tramlijn, hoofdfietsroute en ingang van een school in de onmiddellijke omgeving van het project is het cruciaal dat laden en lossen zonder onredelijke hinder voor deze functies in het omliggende openbare domein gebeurt. Laden en lossen dient daarom op eigen terrein te gebeuren, wat ook mogelijk is via de ondergrondse parking. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

9.3. Wijzigingen m.b.t. toegangen en vloerpeilen

De bijkomende toegangsdeuren voor optiek Hoet en koffiebar Way worden principieel gunstig beoordeeld gezien ze de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein sowieso vergroten. Met betrekking tot de extra toegangsdeur bij koffiebar Way wordt wel nog verwezen naar de bijzondere voorwaarde opgelegd vanuit de gewestelijke verordening toegankelijkheid (zie punt 4.3 VERORDENING TOEGANKELIJKHEID).

Het voorzien van de reca-zaak in de plint van het kantoorgebouw A1 draagt toe aan het mengen van functies en verlevendigen van de omgeving. De positie van de reca-zaak, langsheen het water en verder weg van het wonen, wordt ook gunstig beoordeeld.

De wijzigingen van het vloerpeil in gebouw A1 en gebouw C zijn principieel aanvaardbaar daar ze zich richten naar het gewijzigd aangelegd openbaar domein (zoals intussen reeds voorwaardelijk gegund in dossier OMV_2024078553, zie punt 2.1 VERGUNNINGSHISTORIEK). De gevraagde **vloerpeilwijziging in gebouw C** wordt echter alsnog **uit de vergunning gesloten**. De beoordeling van de vloerpeilwijziging is onlosmakelijk verbonden met het verwijderen van de gelijkvloerse fietsenstalling t.h.v. de dokterspraktijk en de bijkomende toegangsdeuren in de inkomhal van gebouw C. Deze wijzigingen liggen momenteel niet voor te regularisatie. De vloerpeilwijziging in gebouw C wordt daarom uit deze vergunning gesloten en moet samen aangevraagd worden met de andere stedenbouwkundige handelingen, in een bijkomend dossier.

9.4. Wijzigingen i.f.v. brandweernormering

Hiervoor wordt verwezen naar het **voorwaardelijk gunstig** advies van BRANDWEERZONE CENTRUM, zie punt 3.2.

9.5. Wijzigingen in gevelbeeld

De gevraagde gevelwijzigingen realiseren geen fundamentele wijzigingen aan het ontwerp en zijn aanvaardbaar.

9.6. Regularisatie publiciteit Aldi en het voorzien van bijkomende publiciteit

Publiciteit Keizerspoort

De aanvraag is gelegen in de 19^e eeuwse gordel van de stad, in het stedelijk knooppunt Keizerspoort. In de Gentse binnenstad en 19^e eeuwse gordel fungeren hogere gebouwen (zoals fase 1) als stedenbouwkundige bakens. Het plaatsen van publiciteit bovenaan deze gebouwen (verlicht of niet verlicht) is niet wenselijk. Publiciteit moet in de plint voorzien worden.

Omdat een kantoortoren logischerwijs wel enige naambekendheid vereist, kan alsnog een beperkte publiciteit aanvaard worden. Hierbij wordt het volgende voor ogen gehouden:

- Publiciteit boven de dakrand is niet toegestaan (dit kan enkel als een gebouw vanuit algemeen belang een goede herkenbaarheid vereist, bv. UZ Gent)
- Publiciteit bovenaan het gebouw, onder de dakrand, is wel aanvaardbaar: slechts aan 1 zijde van het gebouw, niet verlicht en inpasbaar binnen de architecturale vormgeving
- Publiciteit in de plint is toegestaan mits uniforme vormtaal (zie verder).

Huidige aanvraag voorziet op 2 plaatsen de nodige publiciteit i.f.v. naambekendheid:

- P.1.2 bevindt zich bovenaan het gebouw, is niet verlicht en inpasbaar binnen de architectuur.
- P.1.1 bevindt zich in de plint van het gebouw en is aanvaardbaar.

Publiciteit Aldi, optiek Hoet, Groepspraktijk Keizerspoort

De publiciteit in de plint dient een uniforme vormtaal te volgen, het origineel 'reclame-reglement' zoals opgesteld door de ontwikkelaar geeft hiertoe een aanzet. Er worden geen dwarse publiciteitsborden toegestaan om verrommeling te voorkomen. Een uniforme belettering of logo's op het bovenlicht, in de inkomnis of in de terugliggende zone boven de pui is wel aanvaardbaar. Dit kan aangevuld worden met een meer variabele publiciteit achter de raamvlakken. Het doorzicht door de ramen dient wel blijvend gegarandeerd te worden. Kleuren en verlichting dienen hierbij bescheiden te blijven.

Alle publiciteit voor Aldi, optiek Hoet en groepspraktijk Keizerspoort voldoet aan deze richtlijnen m.u.v. het niet-verlichte rode kruis van de dokterspraktijk dat zich dwars op de gevel bevindt. Aangezien deze functie vanuit een algemeen belang een goede herkenbaarheid vereist, kan dit alsnog aanvaard worden.

Parkeergarage

Ter aanduiding van de inrit van de private parking werd een lichtgrijs uithangbord voorzien (P7.1). Het bord werd voorzien boven de inrit, tegenaan de terugliggende betonwand en dus op privaat terrein.

De inrit van de parkeergarage maakt onderdeel uit van fase 2. De inritconstructie betreft momenteel enkel de betonnen draagstructuur en kent nog geen gevelbekleding. De gevelbekleding zal voorzien worden bij realisatie van de tweede fase. De motivatienota in deze

aanvraag geeft mee dat een nieuwe publiciteitsvoorziening voor de inrit 'mogelijk' deel zal uitmaken van de vergunningsaanvraag voor fase 2.

Het lichtgrijze uithangbord is weinig kwalitatief t.a.v. de architectuur in het project en wordt daarom slechts tijdelijk vergund. Bij het aanbrengen van de gevelbekleding van de tweede fase (nog te vergunnen) of uiterlijk 5 jaar startend de dag na de vergunningsdatum van deze aanvraag, moet het lichtgrijze uithangbord verwijderd worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Indien na het aanbrengen van de gevelbekleding van de tweede fase (nog te vergunnen) of na 5 jaar startend de dag na de vergunningsdatum van deze aanvraag, een publiciteitsvoorziening vereist is i.f.v. het aanduiden van de inrit naar de parking, moet hiervoor een nieuwe aanvraag ingediend worden. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

CONCLUSIE

Ongunstig voor de vloerpeilwijziging in gebouw C.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige gevraagde stedenbouwkundige handelingen, 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_2025105032 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een deel van de aanpassingen aan de gebouwen fase I project Keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het regulariseren en bijkomend voorzien van publiciteit aan Keizerpoort RE Development nv (O.N.:0818294275) gelegen te Brusselsesteenweg 4-12 en Doorgang der Hallegasten 4-14, 9050 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:

Volgende handeling wordt uit de vergunning gesloten

De gevraagde vloerpeilwijziging in gebouw C wordt uit de vergunning gesloten. De vloerpeilwijziging moet samen aangevraagd worden met de andere stedenbouwkundige handelingen, in een bijkomend dossier.

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** (advies van 22 december 2025, met kenmerk AV/411/2025/02001) moeten strikt nageleefd worden.
- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 december 2025 met kenmerk 075605-007/MLE/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** (advies van 12 januari 2026, met kenmerk omv-2025105032 Behandeling in eerste aanleg-001) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 15 december 2025, met kenmerk 5000117671) moeten strikt nageleefd worden.

Onderwerp van de aanvraag

Op de plannen nieuwe toestand in deze aanvraag staan te regulariseren stedenbouwkundige handelingen welke geen onderdeel zijn van huidige aanvraag. Deze handelingen werden niet beoordeeld noch vergund. Enkel de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, aangeduid binnen de gele contouren, werden beoordeeld.

Toegankelijkheid reca-zaak A1.02

In de inkomhal van gebouw A1 bevindt zich een bestaande aangepaste toegangsdeur. Deze toegangsdeur moet als **hoofdtoegang** gelden. De publieke verbruiksruimte van de reca-zaak moet te allen tijde langs deze deur rechtstreeks bereikbaar blijven. De toegang via de inkomhal in gebouw A1 moet daarom als hoofdtoegang aangeduid worden, de inrichting van de reca-zaak moet ook hiernaar ontworpen worden.

De bijkomende toegangsdeur in de zuidelijke gevel van de Fransevaart kan als **secundaire**, en niet-aangepaste, toegang aangewend worden.

Publiciteit

Het uithangbord ter aanduiding van de inrit van de private parking (P7.1) wordt tijdelijk vergund. Bij het aanbrengen van de gevelbekleding van de tweede fase (nog te vergunnen) of uiterlijk 5 jaar startend de dag na de vergunningsdatum van deze aanvraag, moet het lichtgrijze uithangbord verwijderd worden.

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.

Openbaar domein

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Leveringen i.f.v. de reca-zaak

Het openbaar domein wordt autovrij voorzien. Gezien de aanwezigheid van een tramlijn, hoofdfietsroute en ingang van een school in de onmiddellijke omgeving van het project is het cruciaal dat laden en lossen zonder onredelijke hinder voor deze functies in het omliggende openbare domein gebeurt. Laden en lossen dient daarom op eigen terrein te gebeuren, wat ook mogelijk is via de ondergrondse parking en zoals reeds voorzien in het masterplan.

Publiciteit i.f.v. het aanduiden van de inrit

Indien na het aanbrengen van de gevelbekleding van de tweede fase (nog te vergunnen) of na 5 jaar startend de dag na de vergunningsdatum van deze aanvraag, een publiciteitsvoorziening vereist is i.f.v. het aanduiden van de inrit naar de parking, moet hiervoor een nieuwe aanvraag ingediend worden.

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 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 vervaltijd 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 vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_00968 - OMV_2025105032 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een deel van de aanpassingen aan de gebouwen fase I project Keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het regulariseren en bijkomend voorzien van publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg en Doorgang der Hallegasten, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025105032

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_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_G_V_12_gvl DdH.pdf	mkE6SIPUJJPT+mVGSfBvA==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_G_N_06_Brusselstwg.pdf	sR9cad9bKidKdAXJjACqnQ==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_G_N_07_gvl Franse Vaart NW.pdf	PA2ZHtf0gifMa7/wUimhbg==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_G_N_08_gvl Franse Vaart ZW.pdf	F//bbvBYuCZ6rhmVKqW9Ag==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_G_N_12_gvl DdH.pdf	AzLHUOqC8e7VIlBaEyG/fw==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_G_V_06_gvl Brusselstwg.pdf	RHmnaDyjmErZjEEiAOFsqQ==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_G_V_07_gvl Franse Vaart NW.pdf	ih7LrQcEWags9PLHE/QxUw==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_G_V_08_gvl Franse Vaart ZW.pdf	20su68qkyLSFd5EJop8Emw==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_I_N_02_inplanting I.pdf	Eb5uOBt8+UTH7hBIXxKtJA==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_I_N_02_inplanting II.pdf	ibVVqvlG8xOXYa2FbapsvQ==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_I_V_02_inplanting.pdf	gh+3IPNak62QzYKUx2jqwQ==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_L_N_01_legende.pdf	d66e2RtG0tuNq0s19LGSTQ==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_L_V_01_legende.pdf	4ebQ6M4rBFwODEIKLPJcwg==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_P_N_04_niv 0 I.pdf	fJmWUDJX3muHcHz/TdBMGA==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_P_N_04_niv 0 II.pdf	0brD1T+ye9f815rGZclu2Q==

BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_P_N_05_niv +1.pdf	DKCUSZh1nze6lVXR5peBQw==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_P_V_04_niv 0.pdf	gl5pptBnixsfHaidUDmxsw==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_S_N_09_snode 2.pdf	93Y/ZotAzHWv8Z09jobDdA==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_S_N_10_snode 5.pdf	swLyCOFH8LgbT3hf90e+/Q==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_S_N_11_snode 7.pdf	MmdBZV1/D7ska1QEjeAk5w==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_S_V_09_snode 2.pdf	XUazfwmQBCIJggqpjIVJGQ==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_S_V_10_snode 5.pdf	tDI3ZsOebaz0DdO0pBlguw==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_S_V_11_snode 7.pdf	fxhLMtmG53WF1S4n76lAcA==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_T_N_03_profiel bb'.pdf	ePQuKGNQxi3TMge4vDYYqQ==
BA_KZP F1 BRU 4 6 8 10-104 PUB_T_V_03_profiel bb'.pdf	sPhjv8VxxUPqS1wjxv4BXA==
BA_KZP FI BRU 4 6 8 10-104 PUB_P_V_05_niv +1.pdf	zEhU8Tb7HGSM0nj10plEfw==
FH Optics Ledeborg lichtreclame 010324.pdf	Cl/2IE/ayOfNeqPV+2QrSg==
BA_KZP F1 BRU 4_detailsnode 8_vergund.pdf	O146VZN0w5fUHR4LTFoOtQ==
BA_KZP_F1 BRU 4_detailsnode 8_nieuw.pdf	O7JnbtVzn1B35rV3OIxg6w==
BA_KZP F1 BRU 8_detailsnode 10_vergund.pdf	tSGR/1T90ZS+pl1SI1JvuQ==
BA_KZP F1 BRU 6_detailsnode 9_vergund.pdf	vC3L1X3/7FFrAabtU3vtUw==
BA_KZP F1 BRU 6_detailsnode 9_nieuw.pdf	rD6Bcl/R6MOPr2ebpStaTw==
ALDI Ledeborg-V5.pdf	AaV63fCU/0uhtOSTTVortg==
BA-KZP F1 BRU 8_detailsnode 10_nieuw.pdf	ArRsCnY8EAQfAmAAP+jVKQ==