



2026_CBS_07133 OMV_2025101807 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van een eengezinswoning met bijgebouw naar een hotel - met openbaar onderzoek - Keizervest, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

SHAPE Development NV met als contactadres Kleine Vismarkt 2 bus 0101, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025101807) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herbestemmen van een eengezinswoning met bijgebouw naar een hotel
- Adres: Keizervest 41, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3131L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 mei 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving

Het perceel in kwestie is gelegen langsheen de Keizervest. De omgeving bestaat enerzijds uit een aantal historische panden en anderzijds uit grootschalige appartementsgebouwen. De Keizervest wordt gekenmerkt door de ligging langsheen de binnenring van de stad Gent.

Beschrijving van de plaats

Op het perceel bevindt zich momenteel een woning met een doorrit naar een achtergelegen magazijn/loods (230m²). Deze woning heeft een souterrain, drie bouwlagen en een dakverdieping, en een bouwdiepte van ca. 11,33m met een kroonlijsthoogte van 12,38m (gemeten ten opzichte van het trottoir). Tussen de eengezinswoning en het magazijn bevindt zich een aanbouw (keuken) van ca. 10m² en een binnenkoer van 36m². Het magazijn bevindt zich vanaf een bouwdiepte t.o.v. de voorgevel van 17,18m tot de volledige perceelsdiepte (44,39m). De kroonlijsthoogte van het magazijn bedraagt 4,47m (ten opzichte van het trottoirpeil). Zowel de woning als het magazijn zijn afgewerkt met een hellend dak. Het volledige perceel is verhard.

Het pand maakt deel uit van een straatbeeld gevormd door heren- en burgerwoningen uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Hoewel het pand niet als afzonderlijk relict is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig patrimonium van Onroerend Erfgoed wordt het vermeld in de algemene beschrijving van de Keizersvest: *“Aanvankelijk een beboomde boulevard gelegen aan de Scheldedoorsteek, heden deel uitmakend van de ringlaan. Aangelegd na 1860 tussen de Keizer- of Brusselsepoort en de Sint-Lievenspoort die beide na de afschaffing van het stadstolrecht evenals al de andere resterende stadspoorten en -wallen gesloopt werden. De huidige aanblik van de gevelwand wordt totaal verstoord door de viaduct welke midden de Keizersvest opgetrokken werd voor een gemakkelijker doorstroming van het verkeer. Vertoont nog een aantal enkelhuizen van drie bouwlagen en twee of drie traveeën uit vierde kwart 19de eeuw die waarschijnlijk de oorspronkelijke bebouwing uitmaakten. Het zijn sobere bepleisterde lijstgevels met rechthoekige of steekboogvormige muuropeningen, op de bovenverdieping verrijkt met stucomlijstingen (nummers 1, 3, 23, 24, 25, 27-29, 41, 77, 78).”*

Daarnaast zijn de oorspronkelijke interieurindeling, trap, lijstplafonds, vloeren, schouwen en binnendeuren bewaard gebleven.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de eengezinswoning met achtergelegen loods omgevormd tot een hotel. In totaal worden er 12 kamers (suites) ingericht.

PROGRAMMA

De verbouwingswerken hebben tot doel om een hotel te exploiteren. Het programma wijzigt van een eengezinswoning naar een hotel met 12 kamers (suites). Daarvan bevinden er zich 8 in het hoofdvolume en 4 in het bijgebouw. De hotelsuites in het hoofdgebouw worden voorzien van een buitenruimte (balkon). Alle suites hebben oppervlaktes van 31m², 36m², 39m², 40m², 41m², 19m², 53m² of 56m².

Op het gelijkvloers wordt een receptie voorzien waarin gasten worden onthaald. Op het niveau van het souterrain is er een ontbijtruimte.

VOLUME - INPLANTING

Hoofdvolume

Het hoofdvolume wordt uitgebreid met een bijkomende bouwlaag. Het nieuwe hoofdvolume bevat zo boven het souterrain, 4 bouwlagen en een hellend dak. De nokhoogte wordt opgetrokken van 17,03m naar 20,96m (gemeten ten opzichte van het trottoir). De huidige kroonlijst aan de voorgevel blijft behouden. Erboven wordt een verdieping toegevoegd (+3) en een hellend dak (+4). Deze volume uitbreidingen worden langsheen de straatzijde afgewerkt met antracieten leien en buitenschrijnwerk in oudroze. Voor het overige blijft de historische voorgevel behouden.

Aan de voorzijde van het hellend dak worden twee inpandige terrassen voorzien. De terrassen bevinden zich elk ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Ze worden afgewerkt met een glazen borstwering, tot een hoogte van 1,10m. Het terras dat zich ter hoogte van de rechter aanpalende situeert, wordt voorzien van een zichtscherm met een hoogte van 1,90m.

De achtergevel van het hoofdvolume wordt geïsoleerd en afgewerkt met antracieten leien. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt eveneens in het oudroze voorzien. Op de 1^{ste} tot de 3^{de} verdieping worden aan de achtergevel uitkragende terrassen voorzien. De bouwdiepte wordt in de nieuwe toestand op de verdiepingen op 12,7m gebracht.

Ruimte tussen het hoofdgebouw en bijgebouw

Op het gelijkvloers blijft de aanbouw tegen de linker perceelsgrens (van 1 bouwlaag onder een plat dak) behouden en ingericht als interne verbinding tussen het hoofdvolume en het bijgebouw.

In het hoofdgebouw blijft op het gelijkvloers de doorrit naar het achtergelegen bijgebouw eveneens behouden. De bestaande verharde binnenkoer wordt gedeeltelijk als pad (waterpasserende verharding) aangelegd en deels onverhard met wadi's.

Bijgebouw

De loods wordt gedeeltelijk gesloopt en als bijgebouw voorzien op het perceel.

De bestaande bouwdiepte van de loods neemt af met een lengte van ca. 6,6m (ter hoogte van de linker perceelsgrens) en ca. 6,0m (ter hoogte van de rechter perceelsgrens). Het achterste gedeelte van de loods, dat omsloten werd door de linker, rechter én achterste scheidingsmuren, wordt gesloopt. Deze vrijgekomen oppervlakte van 53m² wordt aangelegd als buitenruimte horende bij de hotelsuite achteraan het gelijkvloers. Er wordt een terras met een oppervlakte van 22,5m² aangelegd in waterpasserende verharding. De overige oppervlakte wordt van twee bovengrondse wadi's voorzien.

Aan de voorzijde van het bijgebouw wordt een gedeelte van de loods gesloopt met behoud van de overkapping. Op die manier ontstaat een overdekte en verharde buitenruimte met een oppervlakte van 29,5m².

De skeletstructuur van de voormalige loods vormt de basis voor het bijgebouw. De kroonlijst en de nokhoogte blijven ongewijzigd. De voor- en achtergevel van het bijgebouw worden in glas voorzien, met buitenschrijnwerk in oudroze.

MOBILITEIT

Op de buitenruimte tussen het hoofdvolume en het bijgebouw wordt een fietsenparking voorzien. Hier worden 9 fietsen gestald, waarvan 2 fietsen voor het personeel en 7 voor verhuur worden aangeboden.

Er worden op het eigen terrein geen autoparkeerplaatsen voorzien. Er wordt over het laden en lossen van leveranciers eigen aan de functie vermeld dat de doorrit zal gebruikt worden. De verlaging van de stoep ter hoogte van de doorrit zou nodig zijn om leveringen van (onder meer) linnen en het aankomen en vertrekken met fietsen voldoende vlot en veilig faciliteren.

PUBLICITEIT

Met voorliggende aanvraag worden er geen publiciteitsinrichtingen aangevraagd.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 05/11/2020 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 appartementen, het verbouwen van het bestaand magazijn naar een kantoorruimte na het slopen van de woning. (OMV_2020085799)
- Op 23/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning naar een meergezinswoning met 4 wooneenheden en het verbouwen van achterliggend magazijn naar een kantoorfunctie + de exploitatie van warmtepompen. (OMV_2023070748)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/03/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het opvullen van een deel van de kelder. (KW K-12-62)
- Op 11/05/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het dicht metselen van twee keldervensters in de voorgevel tot aan het peil van het trottoir. (KW K-32-62)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Toerisme Vlaanderen, Logies** afgeleverd op 27 juli 2026 onder ref. 411655:

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

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 2 juni 2026 onder ref. 057896-009/EVM/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De voorwaarden opgelegd in de beslissing voor afwijking voor het toeristisch logies moeten worden nageleefd.*
- *Volgende lokalen moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met deuren in deze wanden EI1 30: - de inkomhal (onderdoorgang); - elke verhuurentiteit; - de ontbijtruimte; - de personeelsruimte; - de technische ruimte.*
- *De deuren van de kamers in de achterbouw en de deur tussen de inkomhal en het trappenhuis moeten een brandwerendheid EI1 60 vertonen zoals opgelegd in de beslissing voor afwijking.*
- *De verbindingsdeuren tussen de verhuurentiteiten in de voorbouw moeten een brandwerendheid EI1 30 vertonen en moeten zelfsluitend zijn.*
- *De deur tussen de inkomhal en het trappenhuis moet opendraaien in de vluchtzin.*
- *De ladder op de achtergevel moet verlengd worden tot aan het plat dak zodanig een veilige afstap mogelijk is. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden in functie van het afleveren van een brandveiligheidsattest.*

3/ Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 7 juli 2026 onder ref. omv-2025101807 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Keizervest 41 in Gent (44804D3131/00L002) een volledig gunstig advies.

Het advies werd verwerkt onder 5. Waterparagraaf (zie onder) en is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 28 mei 2026 onder ref. AV/411/2026/00874:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket.

5/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 mei 2026 onder ref. 5000129642:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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>

6/ **Gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 27 juli 2026:
U mag dit als een stilzwijgend gunstig advies beschouwen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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).

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als zone met hoge stadslandschappelijke waarde en centrumzone en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA** op volgende punten:

Artikel 3.4.1 Diepte van de hoofdgebouwen

De bouwdiepte van het hoofdgebouw voldoet niet aan artikel 3.4.1 (Diepte van de hoofdgebouwen). Op de verdiepingen zijn aan de achtergevel uitkragende terrassen voorzien, hetgeen de bouwdiepte op de verdiepingen op 12,7m brengt. Conform het BPA is slechts een bouwdiepte tot 12m toegestaan op de verdiepingen.

In uitvoering van **artikel 4.4.1. §1** van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de perceelsafmetingen (bouwdiepte op de verdiepingen). De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen: De bouwdiepte van de verdiepingen bij het hoofdgebouw reiken 70cm voorbij de maximaal toegestane bouwdiepte van 12,0m. Ter hoogte van de linker- en rechter perceelsgrenzen betreft de bouwdiepte van de achtergevel 11,49m, hetgeen valt binnen de vooropgestelde bouwdiepte van het BPA. Het betreft een lokale en beperkte overschrijding van de bouwdiepte, louter in functie van uitkragende terrassen. De terrassen bevinden zich langs weerszijden op minimum

1,90m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen waardoor er geen hinderlijke zichten ontstaan naar de aanpalende percelen. Bovendien doen de terrassen dienst als vluchtweg en zijn ze dus belangrijk in het kader van veiligheid.

De afwijking is **aanvaardbaar**.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met deze verordening. Het wijkt af op onderstaande punten:

Artikel 12:

Dit artikel stelt dat in alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, voor een vrije en vlakke draairuimte moet worden gezorgd.

Toetsing: op het niveau van het souterrain verhindert het opendraaien van de deur tussen de liftsas en de ontbijtruimte de vrije en vlakke draairuimte.

Artikel 15

Dit artikel stelt dat de breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, minstens 175cm bedraagt, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150cm gegarandeerd wordt.

In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150cm gegarandeerd wordt.

Toetsing: In het hoofdgebouw voldoet de hal op elke verdieping, gelegen tussen de lift, trap en de toegangsdeuren tot de hotelkamers niet aan dit artikel. De hal heeft slechts een vrije en vlakke doorgangsbreedte van 1,12m over een afstand van 2,10m.

Artikel 20

§1. Over de volledige lengte van de trappen en ter hoogte van eventuele tussenbordessen moet voor een breedte van minstens 125cm gezorgd worden, telkens gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, indien aanwezig, zodat na afwerking van de eventuele wanden en tussen de leuningen, een breedte van minstens 100cm, vrij van obstakels, gegarandeerd wordt, wat gebruikers toelaat zich zonder hinder langs de trap te verplaatsen.

§2. Na ten hoogste 17 treden moet voor een tussenbordes van minstens 100cm diep gezorgd worden.

Toetsing: De hoofdtrap in het hoofdgebouw voldoet niet aan bovenvermelde minimale afmetingen. De trap beschikt over verdreven treden waardoor de minimale breedte van de trap van 1,0m niet gegarandeerd wordt en beschikt niet over een tussenbordes.

In **toepassing van artikel 33** kan de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.

Het wijzigen van de draairichting van de deur van de ontbijtruimte, maakt dat de deur tegen de vluchtrichting in draait. Dit is vanuit brandtechnische aspecten en veiligheidsoogpunt niet wenselijk, waardoor de **afwijking kan worden toegestaan**.

De verdiepingen van het hoofdgebouw worden door het ontbreken van een toegankelijke trap en door de beperkte afmeting van de hallen richting de hotelkamerdeuren niet toegankelijk geacht.

Het voorzien van een nieuwe trap en de interne constructieve werken aan de hallen zijn echter niet mogelijk zonder vergaande verbouwingswerken. De lift kan als alternatief dienen voor de trap, om zo toch de verdiepingen te kunnen bereiken.

In het bijgebouw bevinden zich op het gelijkvloers twee integraal toegankelijk hotelsuites, als alternatieven voor de hotelsuites die zich in het hoofdgebouw bevinden. Op die manier voldoet de toeristische verblijfsaccommodatie aan het minimale percentage van 4% van het totale aantal accommodaties die aangepast en toegankelijk moet zijn.

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag **niet strijdig** is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 34323, waarvan akte genomen dd. 08/09/2025, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

ID nota: 34323: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/34323>

4.6. Milieuwetgeving

Geluid

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de zaak 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 L_{Amax},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. Dit alles wordt als **opmerking** opgenomen.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de BovenSchelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de BovenSchelde.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een signaalgebied.
Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gegevens relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte van alle gebouwen samen bedraagt 282,22m².
- Het hemelwater van 282m² (daken) zal worden opgevangen in hemelwaterputten met een totaal volume van 30.000 liter en hergebruik (toiletten hotelkamers, dienstkraantjes, beregening beplanting) met overloop naar een infiltratievoorziening. Aan 100 l/m² zou een hemelwaterput van 28.200 liter nodig zijn.
- De in rekening te brengen oppervlakte voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt 282,22 - 30 (in mindering te brengen door plaatsen hemelwaterput met herbruik -) = 252,22m². Er is aldus een infiltratievolume van 8323,26 liter en een infiltratieoppervlakte van 20,1776m² nodig. Er worden diverse infiltratievoorzieningen met een totaalvolume van 8370 liter en infiltratieoppervlakte van 35m² voorzien.
- De overloop van de infiltratievoorzieningen is aangesloten op de riolering.

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De infiltratievoorzieningen en hemelwaterputten zijn ruim genoeg voorzien om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden. Er wordt een septische put van 7500 liter voorzien.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit. In bestaande toestand is ook al een kelder aanwezig.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de BovenSchelde (op geopunt Vertakking De Pauw) niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.3. Conclusie

Het project voldoet aan het standstilbeginsel. Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging

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

Stikstof

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

Lozing:

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

Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. Bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 mei 2026 tot en met 25 juni 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Parkeerdruk

De bezwaarindieners stellen dat de functiewijziging van een woning naar een hotel zal leiden tot een bijkomende parkeerdruk in een omgeving die volgens hen reeds kampt met een tekort aan beschikbare parkeerplaatsen. Door geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien, zou de parkeerbehoefte van hotelgasten, bezoekers en personeel volledig worden afgewenteld op het openbaar domein. De bezwaarindiener wijst erop dat het pand gelegen is binnen een

gereguleerde parkeerzone waar de parkeercapaciteit reeds schaars is en in de omgeving van een school. Daarnaast wordt verwezen naar de aanwezigheid van een bushalte, een busopstelling voor een nabijgelegen school en de functie van de straat als belangrijke verkeersas, waardoor de beschikbare parkeerruimte verder beperkt zou zijn. Volgens de bezwaarindieners wordt de werkelijke parkeerimpact onderschat en ontbreekt een degelijke analyse van de bijkomende parkeerbehoefte. Er wordt gevreesd voor extra zoekverkeer, foutparkeren en een verdere belasting van het openbaar domein. De bezwaarindiener vraagt daarom de parkeer- en mobiliteitsimpact grondig te onderzoeken en de nodige maatregelen of voorwaarden op te leggen.

2. Verkeersveiligheid

Er worden bezorgdheden geuit over de verkeersveiligheid ter hoogte van de bestaande doorrit die voor de hoteluitbating intensiever zou worden gebruikt. Volgens de bezwaarindiener zal de functiewijziging leiden tot bijkomende aankomst-, vertrek-, laad- en losbewegingen. Er wordt op gewezen dat de site gelegen is nabij een bushalte en een zone die wordt gebruikt voor de opstelling van schoolbussen. Hierdoor zouden bijkomende verkeersbewegingen een verhoogd risico kunnen vormen voor de verkeersveiligheid, in het bijzonder op momenten waarop schoolgaande kinderen aanwezig zijn.

3. Druk op de woningmarkt

Er wordt gesteld dat de functiewijziging van een eengezinswoning naar een hotel leidt tot het verlies van een volwaardige woning op de lokale woningmarkt. Volgens de bezwaarindiener staat dit haaks op de nood aan woongelegenheden in Gent en op het streven om de residentiële woonfunctie in de stad te behouden en te versterken. De bezwaarindiener acht de functiewijziging daarom strijdig met het woonkarakter van de buurt en met het beleid gericht op het beschermen van woonfuncties.

4. Overlast

Een bezwaarindiener stelt dat de hotelfunctie een negatieve impact zal hebben op het binnengebied en het wooncomfort van de aanpalende percelen. Volgens de bezwaarindiener vormt het binnengebied een schaarse open ruimte die belangrijk is voor lichtinval, luchtcirculatie en rust in het bouwblok. Er wordt aangevoerd dat de intensievere benutting van het perceel door de hoteluitbating aanleiding zal geven tot meer inkijk en een vermindering van de privacy van omwonenden. De bezwaarindiener wijst erop dat een hotel een dynamische functie is met aankomende en vertrekkende gasten op uiteenlopende tijdstippen. Tevens wordt aangevoerd dat geluid van gasten, rollende bagage en logistieke activiteiten kan leiden tot geluidshinder. Volgens de bezwaarindiener versterkt de configuratie van het binnengebied de verspreiding van geluid, waardoor het wooncomfort van de directe burens in het gedrang zou komen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1. Parkeerdruk

Het bezwaar heeft betrekking op de mogelijke parkeerimpact van de aangevraagde functiewijziging en wordt in die zin meegenomen in de beoordeling van de aanvraag. Vastgesteld wordt dat de aanvraag geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein voorziet. De

beoordeling dient evenwel te gebeuren aan de hand van de geldende parkeerrichtlijnen, de aard en omvang van de aangevraagde functie en de specifieke ruimtelijke context van de site.

De aangehaalde bestaande parkeerdruk in de omgeving wordt voor kennisname aangenomen.

De bestaande bezetting van het openbaar domein vormt echter op zich geen rechtstreeks beoordelingscriterium voor de voorliggende vergunningsaanvraag. Relevant is in welke mate de aanvraag aanleiding geeft tot een bijkomende parkeerbehoefte en of deze vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar kan worden geacht.

De bezorgdheid dat hotelgasten zich deels met de wagen zullen verplaatsen, kan niet volledig worden uitgesloten. Anderzijds bevindt de P+R parking Ledeberg zich op een afstand van slechts 550m van het hotel. Bovendien bevindt het project zich in een stedelijke omgeving met een goede bereikbaarheid via openbaar vervoer en actieve vervoersmodi. De gunstige ligging van het project, nabij openbaar vervoerknopen, blijkt uit de nabijheid van de tram- en bushaltes in de Keizervest (buslijn 34), Zuidpark (buslijnen 40, 41, 42 en tramlijnen 1 en 3) en Keizerpoort (tramlijnen 1, 2 en 4). Het is daarbij de verantwoordelijkheid van uitbater van het hotel om de gasten en het personeel hierover actief te informeren en te stimuleren om zich op een duurzame wijze van en naar het hotel te verplaatsen.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de exploitant vóór de ingebruikname van het hotel een bereikbaarheidsplan opmaakt. Hierin dient minstens te worden beschreven op welke wijze gasten en personeel worden geïnformeerd over de mogelijkheden van openbaar vervoer, fietsgebruik en andere duurzame vervoersmodi, alsook welke stimulerende maatregelen worden genomen om het gebruik van de wagen zoveel mogelijk te beperken.

2. Verkeersveiligheid

Het voorgesteld project voorziet geen bijkomende in- of uitrit, maar blijft gebruikmaken van een bestaande ontsluiting. Niet elke toename van verkeersbewegingen leidt automatisch tot een onaanvaardbaar veiligheidsrisico. Mogelijke conflicten met fietsers, voetgangers en schoolgaande kinderen vormen steeds een aandachtspunt. De beoordeling richt zich bijgevolg op de mate waarin de functiewijziging aanleiding geeft tot een relevante toename van verkeersbewegingen en of deze kan leiden tot een onaanvaardbare impact op de verkeersveiligheid. Deze evaluatie wordt verder in het verslag opgenomen, bij 'Omgevingstoets – MOBILITEIT'. Daar wordt aangegeven dat het niet is toegestaan om de onderdoorrit te gebruiken als oprit voor gemotoriseerd verkeer, in functie van de verkeersveiligheid. Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. De doorrit zal bijgevolg enkel door voetgangers en fietsers worden gebruikt.

Iets verderop in de Keizervest zijn er twee zones die binnen bepaalde tijdstippen voorbehouden zijn voor schoolbussen, die aan de hand van dubbelgebruik ook door taxi's en leveranciers kunnen gebruikt worden om tijdelijk te halteren. Hierdoor wordt het doorgaand verkeer op de rijweg niet gehinderd.

3. Druk op de woningmarkt

Bij de beoordeling van functiewijzigingen dient nagegaan te worden in welke mate de voorgestelde functie verenigbaar is met de ruimtelijke bestemming, de kenmerken van de omgeving en de relevante beleidskaders. Hierbij vormt het behoud van kwalitatieve woongelegenheden een relevant aandachtspunt, zeker in stedelijke context. Echter, gelet op de grootte van de eengezinswoning, betreft het pand geen te beschermen eengezinswoning. Het Algemeen Bouwreglement (ABR) definieert een te beschermen eengezinswoning als een woning waarvan de netto vloeroppervlakte maximum 220 m² bedraagt. Het bijzonder plan van aanleg

waarbinnen het project gelegen is, stelt dat de bestemming hotel is toegelaten op deze locatie (zie 4.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg). De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De omvang van het perceel en de kenmerken van het pand laten de omvorming tot hotelfunctie toe en gelet op de centrale locatie, in de binnenstad, is de functiemenging en verweving hier op zijn plaats. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt niet overschreden.

4. Overlast

De functiewijziging brengt een wijziging van het gebruik van het perceel met zich mee, waardoor de aard en de intensiteit van de activiteiten kunnen verschillen van een klassieke woonfunctie. De functie is echter inpasbaar in het stedelijk weefsel (zie ook 3. Druk op de woningmarkt). De aangehaalde geluidsoverlast is eigen aan het stedelijk wonen. Een zekere mate van activiteit is inherent aan een stedelijke omgeving. Er wordt geoordeeld dat de privacy naar de omgeving toe beperkt is (zie 'Omgevingstoets').

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van een eengezinswoning met functieverandering tot verbijfsaccommodatie (hotel). Het plan bestaat uit 12 hotelsuites verdeeld over het gelijkvloers en de verdiepingen van het hoofd- en bijgebouw. Het pand is gelegen in het Kunstenkwartier, hetgeen als toeristisch ontwikkelingsgebied wordt beschouwd.

Het pand is gelegen binnen de R40/N430. Met 12 verhuureenheden is dit project conform de visie verwoord in de Visienota Nieuw Groot Logies.

De nieuwe functie wordt positief beoordeeld. De kamers (suites) zijn ruim, worden voorzien van voldoende daglichttoetreding en beschikken over een buitenruimte. Het gebruiksgenot en de verblijfskwaliteit van de kamers zijn gegarandeerd. Als **bijzondere voorwaarden** wordt opgelegd dat het logies moet worden aangemeld bij Toerisme Vlaanderen en de Stedelijke Dienst Belastingen.

VOLUME - INPLANTING

De gedeeltelijke sloop van de voormalige loods en de (gedeeltelijke) ontharding van ruimte tussen het hoofdgebouw en bijgebouw, resulteren in een ontpitting van het perceel. De paden en het terras worden in waterpasserende verharding aangelegd en de overige zones worden als groene ruimten en wadi's aangelegd. Het ontharden van het perceel in binnengebied past binnen de structuurvisie [Ruimte voor Gent](#) dat stelt we in de kernstad (19^{de} eeuwse gordel) willen inzetten op ontharden, verweven van functies en verluchten. De binnenkernen van bouwblokken in dit dichtbevolkte deel van de stad zijn cruciaal om onder meer het tekort aan groen op te krikken. Voorliggende aanvraag geeft uitvoering aan deze visie door ontharding te realiseren waardoor het bouwblok meer verlucht.

De ophoging van het hoofdgebouw omvat een bijkomende bouwlaag en een hellend dak. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De uitbreiding van het hoofdgebouw voldoet aan de vooropgestelde bouwhoogte. De

afwijking op de bouwdiepte is beperkt en wordt als aanvaardbaar geadviseerd. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is beperkt.

ERFGOED

De opname in het CHE-gebied is een aanduiding van de cultuurhistorische waarde van de woning. Tijdens een plaatsbezoek aan het pand door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg werd vastgesteld dat de woning haar erfgoedwaarde bewaard heeft. Deze erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van het pand maar heeft meerdere dimensies, waaronder de structuur, indeling en authentieke interieurelementen.

De aanvraag omvat de omvorming van de woning tot een hotel. De aanvraag herneemt hiervoor veel elementen uit een eerder verleende vergunning (OMV_20232704).

- De dakconstructie is origineel en draagt bij tot de erfgoedwaarde van het pand. Gezien de ligging binnen een BPA dat 5 bouwlagen toelaat, werd in een voortraject echter akkoord gegaan met aanpassingen van het dakvolume. Door te werken met een bijkomende vloer kan meer vloeroppervlakte gerealiseerd worden.
- De dragende structuren en ruimtelijke indeling van de woning blijven grotendeels bewaard in de nieuwe situatie. Het salon op het gelijkvloers aan de voorzijde van het gebouw wordt behouden.
- De voorgevel wordt behouden, inclusief de kroonlijst. Er worden geen aanpassingswerken gepland aan de bestaande voorgevel.
- De achtergevel geeft geen bijzondere erfgoedwaarde, er is geen bezwaar tegen de aanpassingen en het na-isoleren van de gevel.

Vanuit erfgoeddoogpunt is er geen bezwaar tegen deze aanvraag.

MOBILITEIT

Er wordt in de aanvraag niet aangegeven hoeveel personeel aanwezig zal zijn maar gezien de kleinschaligheid van het hotel kunnen we uitgaan van een 4-tal medewerkers gebaseerd op kencijfers.

Voor bezoekers en personeel wordt in de aanvraag aangegeven dat zal aangemoedigd worden om met het openbaar vervoer te komen. Het project is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer met verschillende tramlijnen dichtbij. Hierdoor kan inderdaad verwacht dat een aanzienlijk aantal van hen met het openbaar vervoer naar de site zal komen.

Gezien de hotelfunctie dient de parkeerbehoefte op maat bepaald te worden.

Fietsparkeerplaatsen

Volgens de CROW-kencijfers heeft een viersterren-hotel een fietsparkeerbehoefte van 1-3 fietsparkeerplaatsen per 10 kamers en kan er dus uitgegaan worden van 1 à 4 fietsparkeerplaatsen als behoefte voor de bezoekers.

Voor het personeel kan er van uitgegaan worden dat ongeveer de helft met de fiets zal komen, hetgeen neerkomt op 2 fietsparkeerplaatsen.

Er worden 2 fietsparkeerplaatsen voorzien voor personeel en 7 voor verhuurfietsen voor de bezoekers. Dit is voldoende.

De inrichting van de fietsparkeerplaatsen is conform, op voorwaarde dat een hoog-laag-systeem gebruikt wordt en dat er enkele oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Autoparkeerplaatsen

Volgens de CROW-kencijfers is er een autoparkeerbehoefte van 2,7-3,7 autoparkeerplaatsen per 10 kamers. Voor deze aanvraag met 12-hotelkamers wordt bijgevolg uitgegaan van 1 à 4 fietsparkeerplaatsen en 3 à 4 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.

Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Dit is aanvaardbaar aangezien volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen autoparkeerplaatsen voor bezoekers slechts verplicht zijn vanaf 5 te voorziene plaatsen.

Voor het personeel zou er gezien de ligging en het mobiliteitsprofiel eventueel 1 autoparkeerplaats kunnen voorzien worden. Echter gezien de locatie, het project en de toegang tot de onderdoorrit met aansluiting op het openbaar domein (zie verder), kan akkoord gegaan worden om geen autoparkeerplaatsen te voorzien.

Aansluiting op openbaar domein

Er wordt in de verklarende nota aangegeven dat in functie van de werking en mobiliteit van het project het behoud van de verlaagde stoep aan de doorgangspoort noodzakelijk is en dat de verlaagde stoep leveringen van linnen e.a. en het aankomen en vertrekken met fietsen voldoende vlot en veilig zal faciliteren.

Echter, aangezien er geen keermogelijkheid is op eigen terrein en het niet aanvaardbaar is om in kader van verkeersveiligheid achterwaarts in-of uit te rijden, zeker op deze locatie, is het niet toegestaan om de onderdoorrit te gebruiken als oprit voor gemotoriseerd verkeer. Leveringen en laden en lossen kan gebeuren op de parkeerstrook (ter hoogte van de onderdoorrit of vlakbij ten noorden of ten zuiden ervan).

Bovendien wordt in de verklarende nota voor deze onderdoorrit ook aangegeven dat deze *“enkel fungeert als inkomhal, passage naar de fietsenparking en achtergelegen suites en verwelkomingszone voor gasten.”*

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat het niet is toegestaan om de onderdoorrit als oprit voor gemotoriseerd verkeer te gebruiken.

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_2025101807 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 herbestemmen van een eengezinswoning met bijgebouw naar een hotel aan SHAPE Development nv (O.N.:0871665655) gelegen te Keizervest 41, 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 voortvloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 juni 2026 met kenmerk 057896-009/EVM/2026).
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Toerisme Vlaanderen, Logies, (advies van 27 juli 2026, met kenmerk 411655) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van AWW - District Gent Gewestwegen (advies van 28 mei 2026, met kenmerk AV/411/2026/00874) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 29 mei 2026, met kenmerk 5000129642) moeten strikt nageleefd worden.

Bereikbaarheidsplan

De exploitant moet vóór de ingebruikname van het hotel een bereikbaarheidsplan opmaken. Hierin dient minstens te worden beschreven op welke wijze gasten en personeel worden geïnformeerd over de mogelijkheden van openbaar vervoer, fietsgebruik en andere duurzame vervoersmodi, alsook welke stimulerende maatregelen worden genomen om het gebruik van de wagen zoveel mogelijk te beperken.

Toeristische logies

Het logies moet worden aangemeld bij Toerisme Vlaanderen en de Stedelijke Dienst Belastingen.

Fietsparkeren

Voor de fietsparkeerplaatsen dient gebruik gemaakt te worden van een hoog-laag-systeem. Ook dienen er enkele oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien te worden.

Onderdoorrit

Het is niet toegestaan om de onderdoorrit als oprit voor gemotoriseerd verkeer te gebruiken aangezien er geen keermogelijkheid is op eigen terrein en het niet aanvaardbaar is om op deze plek in kader van verkeersveiligheid achterwaarts in-of uit te rijden.

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.

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.

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

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 ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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

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.

Oprit:

Aangezien de huidige oprit niet leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit toegestaan.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit verwijderd worden, zie opmerkingen.

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Geluid

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de zaak 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 LAmax,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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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_07133 - OMV_2025101807 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van een eengezinswoning met bijgebouw naar een hotel - met openbaar onderzoek - Keizervest, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025101807

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_Keizervest-25 09_S_B_01_Snede S1 bestaande toestand.pdf	OZelaRg4AdGOrr0alYvS7w==
BA_Keizervest-25 09_S_N_03_Snede S3 nieuwe toestand.pdf	O0XNcyx5naOYklr9KTvoYQ==
BA_Keizervest-25 09_S_N_01_Snede S1 nieuwe toestand.pdf	HIJdGWQiT5/1MQ1MHt+Z7w==
BA_Keizervest-25 09_S_N_02_Snede S2 nieuwe toestand.pdf	RiaNVotP+0qyfAZq8/wyAA==
BA_Keizervest-25 09_P_N_02_gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	b8mE2R4euCwR3TfxiiCw==
BA_Keizervest-25 09_P_N_04_2de verdieping nieuwe toestand.pdf	WGDk5NQpXMJskMeVueshgw==
BA_Keizervest-25 09_P_N_05_3de verdieping nieuwe toestand.pdf	JPSQhgsqwr7F6KW3lRY0jg==
BA_Keizervest-25 09_P_B_01_kelder bestaande toestand.pdf	vvuyjsA4UaGhFMXEziy4Ag==
BA_Keizervest-25 09_P_N_03_1ste verdieping nieuwe toestand.pdf	1hCVvCAf5+uF1hdi53RoAg==
BA_Keizervest-25 09_P_N_01_kelder nieuwe toestand.pdf	0RJseN9XSQLyo4GVVaGk0g==
BA_Keizervest-25 09_P_B_03_1ste verdieping bestaande toestand.pdf	XDvVmupluT54AbK+H9rFcg==
BA_Keizervest-25 09_P_N_06_4de verdieping nieuwe toestand.pdf	KVLRKQaNzSByRMzDeqjWcg==
BA_Keizervest-25 09_P_B_05_zolder bestaande toestand.pdf	sfWKuezhD6lxzjr5dJxfTg==
BA_Keizervest-25 09_P_B_02_gelijkvloers bestaande toestand.pdf	NcjDMwpEm4bwCp4/09A02w==

BA_Keizervest-25 09_P_B_04_2de verdieping bestaande toestand.pdf	u0/8cWHN8DAjn4hRNs/TaA==
BA_Keizervest-25 09_P_N_07_5de verdieping nieuwe toestand.pdf	fPvvHlLdWtEwzpVmzAq9UA==
BA_Keizervest-25 09_G_N_04_gevel G4 nieuwe toestand hangar.pdf	WDdnhpK4/synd7bQaCNv3A==
BA_Keizervest-25 09_G_B_03_gevel G3 bestaande toestand.pdf	sXYcNSzVxqMPfCFvVhRuAg==
BA_Keizervest-25 09_G_N_01_voorgevel G1 nieuwe toestand.pdf	MSTT0o6ncbxKcHWYaEDmAQ==
BA_Keizervest-25 09_G_N_03_gevel G3 nieuwe toestand hangar.pdf	mHyMPBiuN10v5JhBewqDGw==
BA_Keizervest-25 09_G_B_02_achtergevel G2 bestaande toestand.pdf	TcEziyBWOYxsLLzH/5xt6w==
BA_Keizervest-25 09_G_N_02_achtergevel G2 nieuwe toestand.pdf	xBXm2JpPGpqrMGhnzFiszg==
BA_Keizervest-25 09_G_B_01_voorgevel G1 bestaande toestand.pdf	T3MZOcQak6Ffx5v2Kao5EQ==
BA_Keizervest-25 09_T_N_01_Terreinprofiel nieuwe toestand.pdf	SwfmzGPP1mBe8TFW9Z2B7A==
BA_Keizervest-25 09_T_B_01_Terreinprofiel bestaande toestand.pdf	g+IVSEXS96Cf4QPSAH5t0g==
BA_Keizervest-25 09_L_N_01_Legende nieuwe toestand.pdf	DUP/ETk/Z5+EpvaVsKDkzg==
BA_Keizervest-25 09_L_B_01_Legende bestaande toestand.pdf	ldC5DctA/r+chS1dW4PZwQ==
BA_Keizervest-25 09_I_N_01_Inplanting nieuwe toestand.pdf	eQrDtjVwhxKW9tz7Xbqj9w==
BA_Keizervest-25 09_I_B_01_Inplanting bestaande toestand.pdf	ju7LGFe+zNbdaGC8OoNXsA==