

Deputatie

Besluit

Zitting van 27 augustus 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025131871

47 2026_DEP_05598 OVberoep 2025131871 - Gent - Shape Development nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 27 augustus 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Shape Development nv, Zandberg 12 te Gent, heeft per beveiligde zending van 30 oktober 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025131871.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Keizer Karelstraat 154, 154A, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nrs. 1341M2 en 1341C3.

Het betreft een aanvraag tot het uitbreiden van een hotel met 8 units naar een hotel met 10 units.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 12 maart 2026 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 7 april 2026 beroep ingesteld door meester Milo Vandekerckhove i.o. meester Astrid Lippens, advocaten te Gent, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 6 mei 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 6 augustus 2026.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 18 augustus 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:
Namens de aanvrager: meester Milo Vandekerckhove.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is ingevolge het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het op datum van 29 november 2002 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Zuid'.

Het perceel situeert zich volgens het bestemmingsplan van dit BPA in een zone C voor woningen en tuinen.

- Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- Het pand Keizer Karelstraat nr. 154 is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven: "*Onderkelderde rijhuizen van drie bouwlagen onder zadeldaken (pannen). Bepleisterde en beschilderde lijstgevels vaak in eenheidsbebouwing in een vereenvoudigde neoclassicistische stijl uit het midden van de negentiende eeuw. Geaccentueerde horizontale gevelgeleding door middel van imitatiebanden op de begane grond, doorgetrokken lekdrempels en kroonlijst. Rechthoekige vensters, op de bovenverdieping omlijst. Nummer 166, 185 later toegevoegde houten erker.*"

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht aanvankelijk op 19 december 2025 een ongunstig advies uit.

Op 3 januari 2026 werd als reactie op dit advies de gewijzigde projectinhoud PIV2 op het Omgevingsloket geplaatst. PIV2 werd door Stad Gent op 7 januari 2026 aanvaard en ter advies aan de brandweer voorgelegd.

Brandweerzone Centrum verleende vervolgens op 9 januari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies.

De aandacht in het advies wordt gevestigd op volgend bijzonder aandachtspunt:

"De units aan de voorgevel moeten telkens van minstens 1 opengaand, voldoende groot raam voorzien worden."

1.4 Historiek

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 08/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een mid stay hotel met 7 units, conciërgewoning en een gemeenschappelijke

buitenruimte (Keizer Karelstraat) en het verbouwen van een eengezinswoning (Belgradostraat). (OMV_2022116446)

- Op 06/03/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van beperkte interne en externe wijzigingen van de reeds goedgekeurde vergunning omv2022116446.

(OMV_2024159279)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 19/02/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelhuis met een toonzaal achteraan op de benedenverdieping en de 1ste verdieping. (Litt. K-61-67)
- Op 16/01/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning. (1985/1507)
- Op 03/11/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1992/540)
- Op 14/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van deur- en raamopeningen in de voor- en achtergevel en de plaatsing van gevelelementen. (2002/588)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de binnenstad langsheen de Keizer Karelstraat, naast een hoekpand met de Belgradostraat.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen 3 tot 4 bouwlagen.

De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen, hier en daar zijn op de gelijkvloerse bouwlaag andere functies aanwezig zoals handel en diensten.

Aanvankelijk bevatte het perceel een gedeelte palend aan de Belgradostraat (met huisnummer 72 en gevelbreedte 4,56 m). Het pand langs de Belgradostraat – een eengezinswoning met 3 slaapkamers en 2 gelijkvloerse bureauruimtes – werd intussen notarieel gesplitst van het pand langs de Keizer Karelstraat en maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

De aanvraag betreft enkel de zijde van de Keizer Karelstraat.

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van het hotel van 8 naar 10 units waarbij de conciërgewoning wordt gesupprimeerd. Voor het overige worden geen wijzigingen voorzien in deze aanvraag.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 8 december 2025 tot en met 6 januari 2026 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

" ...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter) en zone C voor woningen en tuinen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften.

Artikel 2.4 Zone C voor woningen in tuinen

Dit artikel zegt dat de hoofdbestemming minimum 50 % van het BVO als wonen ingericht moet worden. Verder wordt ook gesteld dat hotel tot 20 kamers mogelijk is.

Toetsing: De wijzigingen aan het pand zorgen ervoor dat de originele verhouding van 51 % wonen tegenover 49 % hotel conform de laatste vergunning (OMV_2024159279) verschuiven naar een verhouding van 25 % wonen en 75 % aan hotel.

De aanvraag bevat een motivatie. Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden. Bij dergelijk beoordeling blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij

de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'.

Het project is initieel tot stand gekomen door de werken aan het pand langs de Belgradostraat en de Keizer Karelstraat als één project te beschouwen. Op deze wijze was het mogelijk om de hotelfunctie positief te beoordelen gezien er 50 % werd voorzien door de nieuwe woning langs de Belgradostraat en de conciërgewoning in de Keizer Karelstraat bij het hotel horende. Om deze verhouding aan te houden is de conciërgewoning noodzakelijk om het project als conform het BPA te beschouwen.

De verhouding waarbij het aandeel bestemming wonen vervalt tot 25 % is afwijkend en kan ook niet positief beoordeeld worden. Om te bepalen of het aandeel wonen kan verdwijnen in functie van hotels wordt verwezen naar de visienota van Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent. Hierbij worden Hotels niet beschouwd als een stedelijke kwetsbare functie (zie visienota Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent) waardoor het wegvallen wonen in dit project niet aanvaardbaar is. De aangebrachte elementen vormen geen reden om hiervan af te wijken.

De aanvraag leidt daarom tot een ongunstig advies.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Door het verwijderen van de conciërgewoning daalt het aandeel wonen onder het minimum bepaald volgens het BPA, zie ook hoofdstuk 5.

Het hotel is geen kwetsbare functie, het volledig verdwijnen van wonen in de betreffende panden doet afbreuk aan de kenmerkende woonomgeving. Het zet verder een grotere druk op de woningenmarkt gezien dit weer een woning is die verdwijnt. Vanuit dat opzicht is het volledig voorzien van hotel in deze constructie niet aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met de wettelijke bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, met betrekking tot bestemming."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De aanvraag kan overeenkomstig artikel 4.4.9/1 VCRO rechtsgeldig afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.1.4. en 2.4 BPA.

Hiervoor wordt verwezen naar de uitvoerige motivatie in de verantwoordingsnota bij de aanvraag (p. 9-13). De bestreden beslissing bevat geen enkele passage waar deze motivering wordt behandeld, laat staan weerlegd.

De weigeringsbeslissing steunt in essentie op de strijdigheid met de visienota Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' (hierna: de Visienota) dewelke zou stellen dat 'hotels' niet als een stedelijke kwetsbare functie kan worden beschouwd, waardoor het wegvallen van 'wonen' niet aanvaardbaar is.

Het is onduidelijk hoe deze beslissing tot bovenstaand besluit komt. Het CBS heeft integraal nagelaten om (I) concrete passages uit de Visienota aan te halen, (II) deze af te toetsen aan voorliggende aanvraag en (III) om dan tot een gemotiveerde beslissing te komen dat de voorliggende gebruikswijziging dan niet toegelaten zou zijn in het licht van de Visienota. Er wordt zelf niet verwezen naar een paginanummer uit deze Visienota waarin wordt gesteld dat het voormelde gebruik als 'hotel' binnen de betreffende deelzone 'binnenstad' niet is toegelaten.

De Visienota heeft voor het deelgebied 'Binnengebied' het programma vooropgesteld dat de klemtoon ligt op werken en alle soorten voorzieningen, met inbegrip van horeca, aangevuld met wonen. Meer zelfs, het programma stelt impliciet dat 'wonen' ondergeschikt is aan deze laatstgenoemde functies. Ook wordt verwezen naar passages uit de Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent' (p. 193).

De bestreden beslissing verwijst naar de 'kwetsbare stedelijke functies' binnen de Visienota en stelt dat 'hotels' hier niet onder vallen, met als gevolg dat het wegvallen van 'wonen' niet aanvaardbaar is. Het autonome 'wonen' is de facto niet langer aanwezig in het gebouw, nu de conciërgewoning direct gekoppeld is aan het hotelgebeuren (verblijfsrecreatie). Deze vaststelling volstaat om het onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing aan te tonen.

Bovendien dient vastgesteld dat de betrokken passage uit de visienota niet van toepassing is op voorliggende aanvraag, maar betrekking heeft op het omvormen van niet-woongebouwen naar de functie 'wonen'.

De Visienota (p. 35) stelt daar dat

"Als de hoofdbestemming volgens het BPA een kwetsbare stedelijke functie is, dan wijken we niet van deze hoofdbestemming af ten voordele van de toegelaten nevenbestemmingen.

De hoofdbestemming blijft minimum gelden voor 50 %."

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en zal geen aanleiding geven tot negatieve effecten op haar omgeving.

De komst van slechts twee bijkomende hotelunits, in een pand dat de facto volledig en exclusief wordt aangewend in functie van het hotelgebeuren, zal geen afbreuk doen aan de kenmerkende woonomgeving.

Zo de hotelfunctie niet gewenst zou zijn, dan hadden de toenmalige vergunningverlenende overheden moeten besluiten dat de initiële omvorming van de eengezinswoning naar een hotel in de eerste plaats niet aan de orde was. Maar dit is niet gebeurd. De functionele inpasbaarheid van het hotel op deze locatie werd reeds gunstig beoordeeld. Het argument dat de druk op de woningmarkt door deze twee extra units nog meer zal toenemen mist dus feitelijke grondslag, nu het pand op vandaag niet langer kan gebruikt worden voor autonome woonfuncties.

Brandweerzone Centrum heeft in haar advies van 12 februari 2025 (n.a.v. de vorige aanvraag met OMV-ref. 2024159279) expliciet gesteld dat de conciërgewoning nooit aan derden mag verhuurd worden. Met deze voorwaarde geeft zij aan dat de conciërgewoning steeds in het teken moet staan van het hotelgebeuren, wat de 'woonfunctie' compleet uitholt.

Er is geen sprake meer van een zelfstandige woonfunctie, maar enkel nog van een ondergeschikte woonfunctie die volledig in het teken moet staan van het hotelgebeuren (verblijfsrecreatie).

In de verantwoordingsnota is uitgebreid aangetoond hoe de voorgestelde stedenbouwkundige handelingen inpasbaar zijn in haar bestaande omgeving (p. 27-30). Geenszins is het zo dat er door de komst van 2 extra hotelunits, nu opeens onaanvaardbare hinder zou gecreëerd worden afkomstig van het hotel.

Op vlak van mobiliteit is er een uiterst goede mobiscore (9,5/10), met een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer of nabijgelegen openbare parkings. Er zullen dus geen extra autoverplaatsingen of fietsverplaatsingen plaatsvinden als gevolg van de komst van deze 2 bijkomende units.

De verplaatsingen van de gasten zullen voornamelijk te voet gebeuren, nu de bezienswaardigheden allen op wandelafstand van het hotel gelegen zijn.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 26 mei 2026 volgend advies uit:

"In het (de) beroep(s)chrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 maart 2026 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van

het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De aanvraag wijzigt noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte.

Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd.

Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, een infiltratievoorziening en/of een groendak.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag betreft het uitbreiden van een hotel met 8 units naar 10 units (vervangen conciërgewoning door 2 bijkomende units).

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, biodiversiteit en geluid en trillingen.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 Stikstofstoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Het project omvat het vervangen van een conciërgewoning bij een bestaand hotel met 8 kamers door 2 bijkomende hotelkamers.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De VITO-tabel voor verkeer geeft immers aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (worst-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1 % drempel te overschrijden.

Er is dus zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde, zoals ook uitvoerig aangetoond wordt in het aanvraagdossier (zie 'BESCHRIJVENDE NOTA – ADDENDUM B26 VERANTWOORDINGSNOTA BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG UITTREKSEL EFFECTEN OP DE BIODIVERSITEIT').

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (zie artikel 4, §1 en §2 van de verordening: er zijn niet meer dan 10 toeristische verblijfsaccommodaties aanwezig en de publiek toegankelijke verbruiksruimte is minder dan 150 m², de niet-gelijkvloerse delen van deze ruimtes meegerekend).

2.6 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

De aanvraag dient tevens getoetst aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Zuid'.

Het perceel situeert zich volgens het bestemmingsplan van dit BPA in een zone C voor woningen en tuinen.

Artikel 2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA bepaalt dat in de zone C voor woningen en tuinen de bestemming 'wonen' de hoofdbestemming (minimum 50 % van de bruto vloeroppervlakte) moet zijn.

Als nevenbestemming zijn handel, diensten en kantoren, reca, bedrijven, hotels en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

Met betrekking tot 'hotels' wordt een maximum capaciteit van 20 kamers opgelegd in artikel 2.4.

De hotelfunctie werd door het CBS vergund op 8 december 2022 (dossier met OMV-ref. 2022116446) als 'een mid stay hotel met 7 units'.

Voorheen vormde het pand een zeer grote eengezinswoning met het pand Belgradostraat 72, onderling verbonden via de gelijkvloerse verdieping.

In de vergunning van 8 december 2022 werd afgeweken van de BPA-voorschriften voor wat betreft de realisatie van dakkapellen, maar niet voor de bestemming. Omtrent de bestemming werd als volgt geoordeeld:

"Het ontwerp voorziet een eengezinswoning aan de kant van de Belgradostraat en een mid stay hotel (met 7 units) met conciërgewoning aan de kant van de Keizer Karelstraat. Een 'mid stay hotel' voorziet volledig uitgeruste en ingerichte units met verblijfsmogelijkheden vanaf 1 maand tot meerdere maanden. De 7 units zijn in totaal goed voor 14 slaapplaatsen.

Het BPA voorziet voor het perceel uit voorliggende aanvraag dat wonen de hoofdbestemming is en dat dit (o.a.) kan aangevuld worden met hotel als nevenfunctie (max 20 kamers). De specifieke configuratie van het perceel, zowel grenzend aan de Belgradostraat als de Keizer Karelstraat met langs elke straatzijde een hoofdgebouw, laat een duidelijke splitsing tussen wonen en hotelfunctie toe. Er ontstaat enerzijds een volwaardige en autonoom functionerende eengezinswoning aan de Belgradostraat en anderzijds een pand met voornamelijk een hotelfunctie aan de Keizer Karelstraat. Op schaal van het project blijft wonen de hoofdbestemming. Deze opvatting laat toe dat de woning op

termijn wordt afgesplitst. Ook in dat geval kan er in de eengezinswoning geen hotelfunctie of andere nevenfunctie meer voorzien worden, omdat een toegelaten nevenfunctie al gerealiseerd is in de Keizer Karelstraat. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

...

Uit het advies van de brandweer blijkt dat de conciërgewoning nooit aan derde mogen verhuurd worden. Dit waarborgt het gebruik van de wooneenheid als conciërgewoning. Bijkomend wordt bij het mid stay hotel een onthaal- en verpozingsruimte voorzien. Door al deze elementen voldoet het aangevraagde aan dezelfde voorwaarden als een 'traditioneel' formeel toeristisch logies. Er is een duidelijk beheer waardoor er voldoende betrokkenheid van uitbater is en de kans op overlast beperkt wordt. Door het voorzien van de conciërgewoning en de eengezinswoning wordt geen woning onttrokken aan de Gentse woningmarkt. Het aangevraagde is in overeenstemming met de visienota 'informele logies'. Het logies moet worden aangemeld bij de Toerisme Vlaanderen en de stedelijke dienst belastingen."

Op 6 maart 2025 (dossier met OMV-ref. 2024159279) werd door het CBS een wijziging van voorgaande vergunning goedgekeurd waarin o.a. het aantal hotelkamers van 7 naar 8 uitgebreid werd, de 'verpozingsruimte' op het gelijkvloers werd vervangen door de 8^e hotelunit.

Uit dit dossier blijkt dat de eengezinswoning langs de Belgradostraat toen al niet meer tot het perceel van de aanvraag behoorde. De aanvraag werd in overeenstemming met de voorschriften van het BPA bevonden.

In de vergunde toestand bevat het pand Keizer Karelstraat 154-154A thans 8 hotelkamers, nl. 2 kamers op het gelijkvloers, 3 kamers op de 1^e verdieping en 3 kamers op de 2^e verdieping, alsook een conciërgewoning met 2 slaapkamers op de 3^e verdieping die inherent aan de hotelfunctie verbonden is. De conciërgewoning mag immers niet aan derden verhuurd worden volgens de voorwaarden van de brandweer.

Huidige aanvraag strekt ertoe de conciërgewoning te vervangen door 2 bijkomende hotelkamers. Dit is strijdig met artikel 2.4 van de BPA-voorschriften, die bepalen dat 'wonen' de hoofdfunctie moet zijn in het pand, d.w.z. minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte (bvo) beslaan.

De wijzigingen aan het pand zorgen ervoor dat de originele verhouding van 51 % wonen tegenover 49 % hotel conform de laatste vergunning (OMV_2024159279) verschuiven naar een verhouding van 25 % wonen en 75 % aan hotel.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben verordenende kracht.

Artikel 4.4.1/0 VCRO luidt als volgt:

"Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager."

Appellant vraagt om toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO, dat als volgt luidt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

..."

Het betrokken BPA dateert van 29 november 2002 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich derhalve binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

De vraag tot afwijking wordt in de verantwoordingsnota bij de aanvraag als volgt gemotiveerd:

"De huidige aanvraag wenst het pand aan de Keizer Karelstraat te bestemmen tot een zuiver hotel met 10 units, zonder conciërgewoning.

..."

De aanvrager wenst af te wijken op de minimale vereiste BVO van 50 % voor de bestemming wonen. Als het volledige oorspronkelijke project bekeken wordt, zou, in relatie met de reeds afgesplitste vergunde eengezinswoning, de verdeling residentieelhotel uitkomen op 26 % (wonen) tegenover 74 % (hotel). Er wordt dus uitsluitend afgeweken op de hoofdbestemming van 50 %, waarvoor binnen hetzelfde BPA reeds minstens 1 precedent bestaat.

..."

De gevraagde afwijking is in het licht van de onderliggende beleidsdocumenten van de stad Gent wel degelijk aanvaardbaar. In het beleidskader Ruimtelijk Rendement van Gent wordt verduidelijkt dat een afwijking op bestemming, V/T en aantal bouwlagen met verantwoording kan worden toegestaan. Het aantal hotelkamerunits blijft ver onder het maximum van 20 units.

..."

De voorgestelde afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. In het kader van de goede werking van een kleinschalig hotel (minder dan 15 verhuureenheden) is een conciërgewoning overbodig. Deze woning zou dan ook leegstaan waardoor deze kostbare stedelijke ruimte verloren gaat. Dergelijke gekoppelde, doch autonome residentiële functies worden bijvoorbeeld wel bij studentenhuisvesting toegepast, wat hier niet het geval is. Ook kan de vraag gesteld worden in hoeverre de vergunde conciërgewoning bestaat uit een puur autonome residentiële functie. Zowel stedenbouwkundig als brandtechnisch wordt deze conciërgewoning namelijk als onlosmakelijk verbonden geacht met de hotelfunctie. In theorie zou dit kunnen betekenen dat de conciërgewoning zelf als hotelfunctie kan gezien worden. In dit opzicht is er reeds een afwijking toegestaan op een autonome residentiële functie voor het pand aan de Keizer Karelstraat in de huidige geldende vergunning. Het wijzigen van de conciërgewoning naar twee hotelunits past in dit kader dan volledig binnen de reeds vastgelegde bepalingen. Het oorspronkelijke pand (dewelke uitgaat op zowel de Keizer Karelstraat als de Belgradostraat) wordt zo functioneel zuiver opgesplitst in enerzijds een volwaardige en autonome eengezinswoning (vergund en reeds afgesplitst) en anderzijds in een kleinschalig hotel aan de Keizer Karelstraat.

Daarenboven bevindt er zich in de Keizer Karelstraat eveneens een pand te huisnummer 75, gelegen in dezelfde BPA-bestemming als het pand in de huidige aanvraag dewelke volledig een bedrijfsfunctie huisvest (hub met co-working spaces) en geen residentiële functie meer geniet. Er is aldus reeds een precedent gevormd met betrekking tot een afwijking op de 50 % residentiële hoofdbestemming binnen het BPA.

..."

Gelet op bovenstaande en het feit dat aan alle cumulatieve voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO werd voldaan, meent de aanvrager dat er in het licht van de huidige aanvraag kan worden afgeweken van de voorschriften uit artikel 2.1.4 j° artikel 2.4. BPA wat betreft het minimaal vereiste aandeel BVO van 50% voor de bestemming wonen. Het voorzien van een zuivere hotelfunctie in het pand aan de Keizer Karelstraat is in het licht van bovenstaande zowel juridisch als ruimtelijk aanvaardbaar."

Deze motivering kan bijgetreden worden.

In de huidige situatie heeft de eengezinswoning langs de Belgradostraat geen uitstaans meer met voorliggend gebouw Keizer Karelstraat 154-154A, dat autonoom als hotel functioneert. De

zogenaamde conciërgewoning op de bovenste verdieping beschikt niet over een eigen toegang naar het openbaar domein en mag ingevolge de eerder verleende adviezen van de brandweer niet aan derden verhuurd worden, zij is qua functie onlosmakelijk met de hotelfunctie verbonden. Indien zij niet aan een 'conciërge' kan verhuurd worden, hetgeen als een overbodige functie wordt beschouwd door de aanvrager bij dergelijk kleinschalig hotel, dient deze woongelegenheid leeg te staan.

Voorliggende bestemmingswijziging onttrekt dus geen woning aan 'de woningmarkt', zoals het CBS stelt, de conciërgewoning mag immers niet aan iedereen te huur en/of te koop worden aangeboden. Bovendien blijkt dat, tot de op 8 december 2022 vergunde toestand, het pand langs de Belgradostraat en voorliggend pand langs de Keizer Karelstraat tezamen één eengezinswoning vormden, zodat er t.o.v. de toestand vóór 8 december 2022 geen woning aan de woningmarkt onttrokken is, nu het pand langs de Belgradostraat nog steeds een eengezinswoning is.

Het CBS verwijst als weigeringsgrond naar de bepalingen uit het op 19 september 2019 door het CBS goedgekeurd beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'.

Dit beleidskader geldt enerzijds als leidraad voor de toepassing van het begrip 'ruimtelijk rendement' in Gent, maar anderzijds ook als beoordelingskader van de verruimde afwijkmogelijkheden in de VCRO voor verkavelingen en BPA's ouder dan 15 jaar. Het document bevat dus m.a.w. concrete handvaten over hoe Stad Gent omgaat met aanvragen die o.a. afwijken op BPA's ouder dan 15 jaar. Het beleidskader is gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

Het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' betreft een visie die rekening houdt met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is de visie dan ook te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

BGO spelen enkel een rol wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft. BGO maken geen verordenende voorschriften uit. Men kan niet volstaan met te vergunnen of te weigeren, louter door te verwijzen naar een document waarin BGO zijn opgenomen. Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd blijven, m.a.w. de gebruikte visie-elementen moeten concreet voor het geval worden beargumenteerd. (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879, NV Gravo).

Aangezien BGO geen verordenend karakter hebben, is de bevoegde overheid in beroep er niet door gebonden.

Het CBS stelt dat in dit beleidskader de functie 'hotel' niet is aangeduid als 'kwetsbare functie' en dat daarom de gevraagde functiewijziging niet kan toegestaan worden, ook zou het volledig verdwijnen van 'wonen' in het pand afbreuk doen aan de kenmerkende woonomgeving.

Het perceel situeert zich in de deelruimte 'binnenstad'.

In deze deelruimte staat de hotelfunctie inderdaad niet aangeduid als 'kwetsbare stedelijke functie' (zie blz. 29), doch ook 'wonen' betreft er geen kwetsbaar stedelijke functie, behoudens 'sociaal wonen', maar daarvoor komt de betrokken conciërgewoning niet in aanmerking (mag niet aan derden verhuurd worden volgens voorwaarde brandweer).

Ook wordt bij 'aandacht voor kwetsbare stedelijke functies' vermeld dat in kernwinkelgebied wonen boven winkels moet worden behouden en gestimuleerd. Hier gaat het om een bestaand vergund hotel i.p.v. een winkel, en behoort de Keizer Karelstraat ook niet tot het kernwinkelgebied van Gent.

Gelet op de beperkte omvang van de conciërgewoning en de ligging in de dakverdieping boven een vergund hotel dat 3 bovengrondse bouwlagen beslaat, waarbij bovendien deze dakverdieping enkel vanuit het hotel toegankelijk is, kan gesteld worden dat de betrokken ruimte voor geen enkele in het beleidskader vermelde 'kwetsbare functie' (gemeenschapsvoorzieningen, kantoren, bedrijvigheid, sociaal wonen) geschikt is.

Vanuit het beleidskader bestaan er geen redenen om de omvorming van de conciërgewoning naar 2 extra hotelkamers te beletten.

Overigens, het CBS verleende in zitting van 16 april 2026 (= 5 weken nadat zij voorliggende beslissing heeft genomen) een omgevingsvergunning aan Crimmo bv om op het perceel Ajuinlei 21/Onderbergen 41 (aan ene zijde nieuwbouw, aan andere zijde verbouwing historisch pand, beide met de rug naar elkaar gericht en daardoor één perceel vormend) een volledig nieuwe hotelfunctie met 14 hotelkamers in te richten, naast een restaurant voor 20 personen en één appartement. Dit perceel bevindt zich weliswaar in het naastliggend BPA 'Binnenstad – deel Sint-Michiels', maar net zoals in voorliggend dossier in een 'zone C voor woningen en tuinen' waar identiek dezelfde voorschriften gelden als in voorliggende aanvraag.

Het CBS heeft in deze aanvraag wél een afwijking op de BPA-voorschriften toegestaan, gebaseerd op volgende motivering:

"Het BPA bepaalt dat wonen de hoofdbestemming is (minstens 50% bvo) en dat hotels in Zone C toegelaten zijn tot 20 kamers (30 mits machtiging). De aanvraag motiveert dat de BVO hoofdzakelijk hotel is ($\pm 58\%$), met restaurant ($\pm 11\%$) en één triplexappartement ($\pm 31\%$), en vraagt daarom een afwijking van de hoofdbestemming wonen op basis van art. 4.4.9/1 VCRO.

Motivering om de afwijking toe te staan:

Het BPA bepaalt dat wonen de hoofdbestemming vormt binnen zone C. Het voorliggende project wijkt hiervan af door een overheersende hotelfunctie te voorzien, aangevuld met een restaurant en één woonentiteit. Aangezien het BPA ouder is dan vijftien jaar kan de aanvraag beoordeeld worden binnen het kader van artikel 4.4.9/1 VCRO. De projectsite is gelegen in de historische binnenstad, in een uitgesproken gemengde stedelijke context waar wonen, horeca, dienstverlening en toeristische functies reeds aanwezig zijn. Specifiek zijn de straten Onderbergen en Ajuinlei reeds dynamische omgevingen met diverse functies waardoor verwevenheid met een nieuw kleinschalig hotel verdedigbaar is. De schaal van het project blijft beperkt, met een gering aantal hotelkamers en een beperkt reca-aandeel, terwijl een woonfunctie behouden blijft.

Daarnaast maakt de voorgestelde herbestemming een duurzame restauratie en valorisatie van een waardevol erfgoedpand mogelijk. De hotelfunctie en het restaurant vermijden leegstand, verhogen de publieke toegankelijkheid en dragen bij aan de maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en zijn omgeving. Gelet op de centrale ligging, de draagkracht van de omgeving, het behoud van een woonentiteit en de duidelijke erfgoed- en kwaliteitswinst, wordt geoordeeld dat de afwijking van de hoofdbestemming wonen ruimtelijk verantwoord is en verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De afwijking kan daarom worden toegestaan op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO."

Het valt niet te verdedigen dat een bestaand vergund hotel met 8 kamers in de dakverdieping niet zou mogen uitbreiden naar 10 kamers omdat "volgens de visienota van Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent hotels niet beschouwd worden als een stedelijke kwetsbare functie", terwijl quasi terzelfder tijd op relatief korte afstand ervan (900 m) de oprichting van een nieuw hotel met 14 kamers wél wordt toegestaan, ondanks een gelijkaardige strijdigheid met identiek dezelfde BPA-voorschriften.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de gevraagde afwijking op artikel 2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA kan toegestaan worden in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De stad Gent evolueert sterk met een groei in bevolking, groei in studenten alsook groei in het aandeel toeristen. Met deze groei ontstaat er een grote druk op het ruimtelijk beslag in de stad en is een kritische beoordeling nodig om een gebalanceerd aanbod aan verblijfstypologieën in de stad te bewaken. De Stad maakte daarom de 'visienota nieuw groot logies Gent' op, om zorgvuldig ruimtegebruik na te streven en zo een leefbare woonomgeving te behouden.

De gemeenteraad keurde de visienota goed op 27 november 2023 als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO).

In deze visie werd geconcludeerd dat in de historische binnenstad, binnen de R40, het ruimtebeslag voor grootschalige toeristische verblijfsaccommodaties op zijn limieten stoot. Er is vastgesteld dat de ontwikkeling van extra nieuwe grote logies in het centrum van de stad ongewenst is door de te grote negatieve gevolgen. Door het stijgend aanbod aan logies, verhoogt immers de druk op het stedelijke weefsel met negatieve gevolgen voor onder ander de woningmarkt en de leefbaarheid van een omgeving.

De aanvraag is gelegen binnen de R40 en dient bijgevolg aan de 'visienota groot logies Gent' getoetst te worden.

Deze visienota behandelt enkel **nieuw groot logies**.

Groot slaat op kamergereleerd logies vanaf 16 verhuureenheden (VE), zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet. **Nieuw** slaat op logies dat buiten het in 2022 bestaand groot logies en 10 projecten voor toekomstig groot logies valt.

Het project is geen bestaand groot logie, en wordt dat ook in de nieuwe toestand niet (stijging van 8 naar 10 hotelkamers, dus minder dan 16).

De aanvraag is dus niet strijdig met de beleidsvisie van Stad Gent m.b.t. hotelkamers.

In de bestreden beslissing wordt bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening terug verwezen naar de strijdigheid met artikel 2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, hetgeen hierboven in de juridische toets behandeld werd.

Voorts wordt enkel opgeworpen dat

"het volledig verdwijnen van wonen in de betreffende panden afbreuk doet aan de kenmerkende woonomgeving en verder een grotere druk op de woningenmarkt zet gezien dit weer een woning is die verdwijnt."

Het betrokken pand is 3 (bovengrondse) bouwlagen hoog onder een zadeldak.

Zowel het gelijkvloers, de 1^e en 2^e verdieping zijn door het CBS volledig vergund als hotel, met in het zadeldak (3^e verdieping) een conciërgewoning waaraan de voorwaarde opgelegd werd dat deze niet aan derden mag verhuurd worden. De hoofdfunctie van het pand – dat ruimtelijk en qua eigendomssituatie inmiddels volledig los staat van het pand Belgradostraat 72 – is dus reeds hotel.

In het beroepschrift wordt terecht het volgende gesteld:

"Verder zal de komst van slechts twee bijkomende hotelunits, in een pand dat de facto volledig en exclusief wordt aangewend in functie van het hotelgebeuren, geen afbreuk doen aan de kenmerkende woonomgeving. De bestreden beslissing lijkt abstractie te willen maken van de bestaande functie en het gebruik dat het pand op vandaag reeds heeft, en tot tweemaal toe vergund werd (OMV_2022116446 en OMV_2024159279).

Zo de hotelfunctie niet gewenst zou zijn, dan hadden de toenmalige vergunningverlenende overheden moeten besluiten dat de initiële omvorming van de eengezinswoning naar een hotel in de eerste plaats niet aan de orde was. Maar dit is niet gebeurd. De functionele inpasbaarheid van het hotel op de voornoemde locatie werd reeds gunstig beoordeeld. Het argument dat de druk op de woningmarkt door deze twee extra units nog meer zal toenemen mist dus feitelijke grondslag, nu het pand op

vandaag niet langer kan gebruikt worden voor autonome woonfuncties.

Beroepsindiener kan dan ook niet inzien waarom de komst van twee bijkomende units nu niet langer functioneel inpasbaar zou zijn. Het is toch volstrekt absurd om te blijven vasthouden aan een conciërgewoning, dewelke in weze nooit zal en kan worden aangewend als autonoom appartement, vanuit de beweegredenen dat dit afbreuk zou doen aan de kenmerkende woonomgeving."

Er wordt geen wijziging van het bouwvolume gevraagd, noch van de gevelaanzichten.

Er is geen hinder te verwachten voor omwonenden, het openbaar onderzoek gaf geen aanleiding tot bezwaarschriften.

Inzake mobiliteit worden geen bezwaren opgeworpen door het CBS.

Nabij het perceel zijn de openbare parkings Zuid (500 m) en de Reep (250 m) gelegen met goed uitgeruste openbaar vervoervoorzieningen.

De mobiscore bedraagt 9,5 op 10.

Het perceel ligt in de 'rode zone', waar er vanuit de parkeerrichtlijnen van Stad Gent geen minimum aantal parkeerplaatsen vereist wordt bij bouwprojecten.

Het is aldus aanvaardbaar dat voor de wijziging van een conciërgewoning naar 2 extra hotelkamers geen parkeermogelijkheden worden voorzien voor auto's op het perceel zelf.

Er wordt ingevolge de recentste vergunning in de kelderverdieping (bereikbaar via een fietslift) voorzien in 11 fietsparkeerplaatsen voor de 8 hotelunits en de conciërgewoning met 2 slaapkamers.

Het aantal fietsstelplaatsen wijzigt thans niet.

Uitgaande van 1 fietsparkeerplaats per hotelkamer en 3 fietsparkeerplaatsen voor de conciërgewoning (tezamen 11 plaatsen) is er geen nood aan bijkomende fietsstelplaatsen voor het vervangen van de conciërgewoning door 2 hotelkamers, integendeel.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025131871, kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025131871 ingediend door Shape Development nv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

- Brandveiligheid

Het advies dd. 9 januari 2026 van Brandweerzone Centrum (advies met kenmerk 067857-005/LT/2026) dient nageleefd te worden.

- Aanmelden van de logies:

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

- Geluid:

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

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!
De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het

Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervalttermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;

- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

(<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter