



2026_CBS_03956 OMV_2026017898 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning tot toeristische logies (wijziging tav OMV_2024086321) - zonder openbaar onderzoek - Graslei, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 mei 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GRASLEI 15 BV met als contactadres Graslei 15, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026017898) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande eengezinswoning tot toeristische logies (wijziging tav OMV_2024086321)
- Adres: Graslei 15, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 80E

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, langsheen de Graslei en nabij de Sint-Michiëlshelling.

De historische binnenstad kent een rijke bouwgeschiedenis en tal van beschermde gebouwen. Het pand van de aanvraag is onderdeel van het 'Postgebouw' welke opgenomen staat in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 61432), tevens beschermd werd als monument en onderdeel is van het beschermd stadsgezicht 'Graslei en Korenlei'. Het pand ligt daarenboven ook in de bufferzone van UNESCO werelderfgoed, de gevel is gelegen in het beschermd cultuurhistorische landschap 'Graslei en Korenlei'.

Het pand van de aanvraag betreft de vroegere conciërgewoning van het Postgebouw. De woning zit verweven met de overige delen van het Postgebouw, de contour van de woning verschilt afhankelijk van de bouwlaag. Het pand kent evenwel geen enkele rechtstreekse verbinding met de overige delen van het Postgebouw en betreft bijgevolg een op zichzelf staand geheel. De woning paalt aan de linkerzijde aan het 'Schippershuis' (Gildehuis der Vrije Schippers), tevens een beschermd monument.

Het Postgebouw wordt in de inventaris bouwkundig erfgoed als volgt omschreven:
Het Postgebouw werd in 1899-1910 in eclectische stijl gebouwd naar ontwerp van ingenieur-architect Louis Cloquet met medewerking van provinciaal architect Stephane Mortier.

HISTORIEK

In 1896 vertrouwde de staat (Minister van Spoorwegen, Posterijen en Telegraaf) de bouwopdracht voor een centraal postkantoor te Gent toe aan ingenieur-architect Louis Cloquet bijgestaan door provincie-architect Stephane (Etienne) Mortier. De bouw ervan maakt deel uit van een aantal ingrijpende vernieuwingen en stedenbouwkundige aanpassingen in de stadskern die kort voor de Wereldtentoonstelling van 1913 het stadsbeeld sterk wijzigden. Eind 1897 werd een voorontwerp ingediend gebaseerd op het plan met organigram geleverd door de technische dienst van de P.T.T., architect Alphonse Van Hoecke onder leiding van ingenieur Gody. Het definitieve ontwerp van het zogenaamde "Hôtel des postes et télégraphes" of "Posthotel" werd eind 1898 goedgekeurd zodat de bouwwerken begin 1899 konden aanvangen. Het centraal postkantoor van Gent raakte in de volksmond ook bekend als de "Grote Post". De uitvoering van funderingen en kelders was toevertrouwd aan de Gebroeders Myncke, bekende betonspecialisten. Er diende rekening gehouden met de reeds in 1897 aangelegde fundamenten voor de hier aanvankelijk geplande bouw van de Koninklijke Nederlandse Schouwburg. De ruwbouwwerken waren in 1903 gerealiseerd doch de afwerking van daken en torenspitsen evenals de uitvoering van het gewijzigde horlogetorenontwerp duurden tot in 1905. De oplevering vond op 15 september 1906 plaats. Begin 1907 kon worden verdergegaan met de afwerking van het postgebouw, hetgeen nog enkele jaren zou aanslepen. L. Cloquet deed daarbij een beroep op het bedrijf Van Autreyve en op talrijke neogotische kunstenaars van de Gentse Sint-Lucasschool: de beeldhouwers Aloïs De

Beule, Remi Rooms, Oscar Sinia en Geo Verbanck, decoratieschilder Prosper Cornelis die ook in het Gentse Sint-Pietersstation sgraffito-schilderingen uitvoerde. Uiteindelijk kon het postgebouw op 24 oktober 1910 in gebruik genomen worden. Het laatste schilderwerk aan het sculpteerwerk van de buitengevels was voltooid in 1912, op tijd voor de Wereldtentoonstelling van 1913. In 1979-1980 vond een buitenrestauratie plaats. Deze werken omvatten de reiniging en consolidatie van de gevels, het vernieuwen van de dakbedekkingen, de vervanging van houtwerk van dak- en standvensters naar oorspronkelijk model.

BESCHRIJVING

Het geheel is groots van opzet en goed geproportioneerd. Voor de vormgeving van het postgebouw is nochtans zeer sterk gestreefd naar een duidelijke relatie tussen het uitwendig voorkomen en de inwendige structuur van het gebouw. De functionele planindeling is bijgevolg zeer bepalend voor dit openbaar en administratief gebouw en komt tot uiting in de bouwmassa's, de verschillende bedakingen en hun hoogteverschillen. Zo bezitten enkel de hoofdgevel aan de Korenmarkt en de zijgevel aan de Pakhuisstraat een bovenverdieping met zolder onder steil dak, bestemd voor administratieve bureaus, refter en vergaderlokalen. Deze gevels bezitten een uitgesproken symmetrische opstand. Centraal in de voorgevel bevindt zich de hoofdingang, uitgewerkt als een stadhuispui met portiek, die toegang verleent tot de publieke hal. Voor het postpersoneel waren in functie van de organisatie van het werk meerdere toegangen voorzien zoals in de hoektoren en het centrale risaliet aan de Pakhuisstraat (voor postwagens), in de toren aan de Graslei. De toegangen in het Hazewindstraatje dienden voorheen als ingang van de afzonderlijke telegraafdienst die aan deze straatzijde apart in het gebouw was ondergebracht. Diverse friezen met opschriften in de voorgevel verwijzen direct naar de verschillende functies die het gebouw meekreeg: "Posterijen-Postes", "Telegrafien-Telegraphes", "Telefoon" en "Brievenbus-Boîte-aux-Lettres". Het souterrain, dat het niveauverschil tussen Graslei en Korenmarkt overbrugt, herbergde de technische diensten en installaties van het gebouw.

Als bouwstijl werd gekozen voor de laatgotische stijl of Brabantse gotiek terwijl er ook renaissancekenmerken aanwezig zijn. Op deze wijze zocht de architect, in zijn bezorgdheid voor het stadsbeeld, aansluiting bij het Schippershuis op de Graslei en verwijst hij tevens naar het Gentse stadhuis.

Meerdere moderne bouwprocedés en eigentijdse materialen zijn bij de bouw van het postkantoor gehanteerd: platen en balken van beton volgens het systeem Hennebique (voorloper van gewapend beton), vooruitstrevende glas- en ijzerconstructies en prégeassembleerde stalen dakspanten. Typerend voor het eclecticisme zijn deze progressieve structurele bouwtechnische procedés niet zichtbaar gelaten maar verscholen achter een bekleding: buiten met een parement van meerdere soorten natuursteen: witte Gobertangesteent, grijze Doornikse kalksteen, blauwe hardsteen van Anthines en gele kalksteen van La Rochette, binnenin achter hout en andere bekledingen.

De opmerkelijke rijke gevelornamentiek omvat beeldhouwwerk en schilderwerk waarvan de inhoud onder meer verwijst naar het postwezen en het internationaal karakter van de toenmalige communicatiemiddelen. Verder zijn er onder andere talrijke heraldische en allegorische voorstellingen, de portrethoofden van de toen regerende staatshoofden die bij de Internationale Postunie waren aangesloten. De zeer verzorgde detailafwerking is ook van toepassing voor het origineel smeedwerk van hekwerk, tralies, hengsels en beslagwerk van deuren en poorten. Ook het oorspronkelijk houtwerk zelf vertoont fijn gesculpteerde details (zie bijvoorbeeld makelaar van de poort van de vroegere conciërgewoning aan de Graslei). Een opmerkelijke en bijzonder fraaie neogotisch getinte houten inkomstructuur met beglazing in de

hoofdtoegang vormt een doorzichtige verbinding tussen de binnenruimte (publieke hal) en buitenruimte (portiek met pui) van het postgebouw. Ook de afwerking van de zijwanden van de inkomruimte, zoals de bekleding met diverse marmersoorten onder velden met sgraffito-schilderingen, geven een voorsmaak van de interieurafwerking van het postgebouw.

INTERIEUR

Op de verhoogde begane grond zijn als voornaamste ruimten volgende grote rechthoekige zalen gelegen: de lokettenzaal met publieke hal, gescheiden door een beglaasde houten wand van de achterliggende sorteer- en bestellerszaal en eveneens door een beglaasde houten wand van de rechts opzij gelegen vroegere telegraafdienst. Voornoemde houten scheidingswanden zijn voor het interieur essentieel als wezenlijk bestanddeel van de originele ruimte-indeling. Het houtwerk van weliswaar verschillend geometrisch verdeelde oppervlakken, ook in de vensters, de deurlichten, daklichten en dakspanten, is een dominant en opvallend bindend element van het interieur. In de lokettenzaal was dit vroeger nog sterker aanwezig door de houten loketindeling, doch deze werd gemoderniseerd. Nochtans zijn in de lokettenzaal nog een aantal kleine houten wanden van de originele loketten bewaard gebleven.

Sommige ornamenten zijn middeleeuws van inspiratie. Dit geldt onder meer voor de verschillend gesculpteerde consoles waarop de ribben aanzetten van het indrukwekkende, beglaasde gebogen dakspant in de sorteer- en bestellerszaal. Andere ornamentiek sluit echter veeleer bij de art nouveau aan zoals de floraal versierde kapitelen van de enkele en gebundelde slanke zuilen in de grote zalen. De zuilen in de publieke hal die de spitsbogen van de overkapping opvangen zijn achter een jongere bekleding verscholen.

Zeer merkwaardig, constructief bijzonder ingenieus en fraai geornamenteerd zijn de trappenhuizen in beide grote traptorens:

- In het ronde trappenhuis van de traptoren aan de hoek Korenmarkt/Pakhuisstraat gaat een centrale arduinen steektrap afwisselend over in een dubbele gebogen trap; de ijzeren constructie die de trap ondersteunt omvat bijzonder sierlijk uitgewerkte zuilen met art nouveau getinte decoratie (florale motieven); de traptoren bezit op de eerste en tweede bovenverdieping een overwelling met ribben aanzettend op kapitelen met art nouveau stijlkenmerken. De wand is deels bekleed met geglazuurde tegels met siermotief in wit, blauw en geel. Kelderderdieping en toren galerij zijn bereikbaar via een hardstenen diensttrap bestaand uit twee verrassend en ingenieus in elkaar verweven hardstenen spiltrappen.*
- Een totaal ander type trap vond toepassing in de toren aan de Graslei. Het ruimte-effect is er indrukwekkend, daarbij speelt de lichtinval van de venstergalerij onder het gewelf van de bovenste torenverdieping een belangrijke rol. Hier trekt de constructie van dubbele overspanningen in de overwelfde overlopen van de trap de aandacht.*
- In de horlogetoren is een ijzeren spiltrap aanwezig.*

Andere opmerkelijke interieurelementen zijn onder meer:

- De indrukwekkende overkapping, de sgraffito-schilderingen van de vijf werelddelen met symbolen verwijzend naar het transport en postwezen, de marmeren wandbekleding, smeedijzeren booghek*
- De gemetste schouwen in de sorteerzaal*

- *De parketvloer in de burelen; de typische tegelvloeren van rode en lichtgele in dambordpatroon met zwarte banden en afgeronde plinten zowel op beneden- als op bovenverdieping plaatselijk bewaard*
- *De oorspronkelijke houten deuren met paneeldecoratie en waarvan een zeer groot aantal met origineel hang- en sluitwerk en hun geëmailleerde ovale plaatjes met het lokaalnummer meerdere houten diensttrappen van hetzelfde kenmerkende type de wandbekleding met blauw/witte geglazuurde tegels en houten afwerking op de bovenverdieping evenals beide gangen op de bovenverdieping aansluitend bij de hal naast de hoektoren Korenmarkt met hun opeenvolging van identieke deuren.*

Het Postgebouw is beschermd als monument (beschermingsbesluit van 08/07/1999) omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- *Historische waarde, in casu architectuurhistorische waarde: Het Postgebouw is een gaaf bewaard gebouw in eclectische stijl, gebouwd in 1899-1910 door vooraanstaande en befaamde ontwerpers, ingenieur-architect Louis Cloquet met medewerking van provinciaal architect Stephane Mortier. Het bouwwerk is stilistisch en conceptueel representatief voor het architecturaal oeuvre van ingenieur-architect Louis Cloquet dat hij als voornaamste vertegenwoordiger van de zogenaamde ingenieursneogotiek realiseerde. Het gebouw bezit om diverse redenen een uitzonderlijk karakter. De zeer eigen bouwstijl van Louis Cloquet komt uitstekend tot uiting in het interieur, dit zowel op ruimtelijk vlak, bepaald door een rationele en functionele indeling met overvloedig invallend licht, als door de typerende vermenging van elementen in historiserende stijl en in art-nouveaustijl. Als centraal groot postkantoor van 1899- 1910 is het een belangrijk voorbeeld van dit officieel en administratief gebouwtype. De authentieke binnenindeling, -aankleding en -decoratie getuigen sterk van zijn specifieke oorspronkelijke functie en van de aandacht die vrijwel overal in het gebouw aan de interieurafwerking werd besteed. Het Postgebouw vertegenwoordigt voor de burgerlijke bouwkunde de toepassing van voor de bouwperiode progressieve constructieprocédés met ijzer en glas en van betonbouw. De uitnemende technische vakkennis van ingenieur- architect Louis Cloquet blijkt uit tal van architecturale elementen binnen het gebouw zoals de creatie van grote lichtrijke ruimten, van overspanningen, van bijzondere toren- en trapconstructies.*
- *Artistieke waarde: het Postgebouw van 1899- 1910 is een zeer geslaagde en indrukwekkende realisatie in eclectische stijl behorend tot het typerende architecturaal oeuvre van ingenieur-architect Louis Cloquet. De artistieke kwaliteiten van dit bouwwerk komen onder meer tot uiting in de fijne detaillering en verzorging van de ornamentiek en afwerking, zowel van het exterieur als het interieur. Andere bekende kunstenaars op het vlak van beeldhouwkunst, decoratieschilderkunst en interieurkunst verleenden hierbij hun medewerking.*

Het pand is gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht 'Graslei en Korenlei' (beschermingsbesluit van 20/07/1994) omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- *Historische waarde, als vroegere binnenhaven en handelscentrum van Gent met aan weerszij van de gekanaliseerde Leie en de aanpalende straten een aaneenschakeling van historische gebouwen die zowel de havenactiviteiten en*

handel weerspiegelen als een stijlevolutie in de burgerlijke architectuur weergeven.

- *Artistieke waarde van de verschillende gebouwen gaande van de romaanse periode tot het begin van de 20ste eeuw.*
- *Historische waarde, in casu documentaire waarde.*

De gevel van het pand is tevens gelegen binnen het beschermde cultuurhistorisch landschap "Graslei en Korenlei" (beschermingsbesluit van 1 april 1952) omwille van het algemeen belang gevormd door de esthetische waarde.

Project

Op 7 november 2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning naar een hotel met 3 kamers, een bar/ontbijtruimte en een polyvalente ruimte (zie punt 2 HISTORIEK, OMV_2024086321). De publiciteit op de eerste verdieping werd uitgesloten en is intussen verwijderd.

Huidige aanvraag omvat een aangepast ontwerp waarbij de bestaande eengezinswoning wordt verbouwd naar een hotel met 4 kamers en een bar/ontbijtruimte. De bar zal net als in vorig dossier enkel gebruikt worden door de gasten van het hotel.

Het hotel is toegankelijk via de bestaande voordeur uitgevend op de Graslei. De naastliggende poort en de achterliggende overdekte buitenruimte en binnenkoer behoort niet tot de aanvraag. Ze dienen wel als evacuatieweg en kennen een gedeeld gebruik: 1 van de nooduitgangen van de aanpalende winkel op de 1^e verdieping komt uit op deze doorrit, de fietsenberging van het personeel van hotel 'The Post' wordt via deze doorrit bereikt ...

De achterste poort, tussen de overdekte buitenruimte en binnenkoer, wordt verwijderd. Deze is niet origineel. Een nieuwe poort zal geplaatst worden naar origineel model.

Het pand kent na verbouwing volgende indeling:

- Kelder: kleedruimte voor personeel, sanitair en berging bij bar/ontbijtruimte (zie gelijkvloers). Er is geen warme keuken aanwezig.
- Gelijkvloers: (1) bar/ontbijtruimte en (2) inkomzone met achteraan een desk/ontvangstbalie en een traphal naar de kamers. De traphal heeft tevens een lift. De lift verbindt de kelder tot en met de 2^e verdieping.
- 1^e verdieping: 1 familiekamer met 2 eenpersoonsbedden en 1 tweepersoonsbed aan de straatzijde, en achteraan een bergruimte. De familiekamer heeft eigen sanitair en een badkamer. Aansluitend bevindt zich ook een terras dat bereikbaar is via de trappenhal.
- 2^e verdieping: 1 tweepersoonskamer met terras aan de straatzijde, en 2 tweepersoonskamers achteraan. Alle kamers hebben eigen sanitair en een badkamer.

Dit pand kende eerder 5 gelijkaardige aanvragen die telkens geweigerd werden (zie punt 2, HISTORIEK). Alle weigeringen waren in hoofdzaak omwille van de onverenigbaarheid van de

werken met de (beschermde) erfgoedwaarde van het pand, omwille van brandtechnische eisen en omwille van het opzet van het logies (geen formeel logies). Huidige aanvraag verschilt t.a.v. de laatste weigering (OMV_2023086442) op volgende punten:

- De bar/ontbijtruimte zal enkel gebruikt worden door de gasten van het hotel.
- Er wordt een fysieke balie voorzien als onthaalzone voor de gasten van het hotel.
- Op de eerste verdieping bevindt zich aan de straatzijde een familiekamer, met name één verhuursuite met 2 kamers.
- Er wordt geen jacuzzi op het terras van de 2^e verdieping meer voorzien.
- Er is op het gelijkvloers geen opendraaiend raam meer aan de straatzijde.
- Het vervangen van de poort, tussen de overdekte buitenruimte en binnenkoer, is opgenomen in de aanvraag.

De verbouwing omvat volgende werken:

WERKEN AAN HET EXTERIEUR:

- De fysieke glazen scheiding tussen de inkomhal (ter hoogte van de voordeur in de voorgevel) en overdekte buitenruimte (ter hoogte van de poort in de voorgevel) op het gelijkvloers wordt geregulariseerd.
- Het vervangen van de niet-originele dubbele poort tussen de overdekte doorgang en binnenkoer.
- Het verwijderen van een niet toegelaten metalen spiltrap tussen +1 en +2;
- Het vervangen van een dubbel opengaande vleugel van het raam naar de traphal op +1 door een nieuw raam met hetzelfde uitzicht.
- Ter hoogte van het terras op de 1^e verdieping worden 2 uitklapbare brandladders geplaatst tegen de zij- en achtergevel.
- In de uitbouw op de tweede verdieping wordt het bestaande aluminium buitenschrijnwerk vervangen door energetisch verbeterd buitenschrijnwerk in dezelfde kleur en deels herverdeeld.
- De bestaande balustrades aan de terrassen blijven bewaard, ook deze aan de noordelijke bakgoot wordt behouden en bijkomend voorzien van inox gaasdraad als doorvalbeveiliging.
- Tegenaan de voorgevel en rechts van de toegangsdeur wordt een koperen plaat van 30 x 40cm aangebracht met daarop het logo van 'The Porter's House'. De plaats bevindt zich ca. 1,50m boven het rooilijnpeil, de uitsteek t.o.v. het gevelvlak is niet gekend.

INTERNE VERBOUWINGSWERKEN:

- De liftkoker wordt vernieuwd en voorzien van extra brandwerende deuren t.h.v. de liftopeningen. De lift verbindt blijvend de kelder, het gelijkvloers en de 1^e en 2^e verdieping.
- Het plaatsen van nieuwe technieken (leidingen, sanitaire en elektrische installaties).

- Kelder: het realiseren van nieuw sanitair en het voorzien van een septische put in opbouw.
- Gelijkvloers:
 - * Het deels verwijderen binnenmuur op gelijkvloers i.f.v. realisatie van een bar/ontbijtruimte.
 - * Het reversibel dichtten van de deur tussen de bar en traphal naar de kamers, met behoud van de oorspronkelijke deuren en deuroplijstingen.
- 1^e verdieping:
 - * Het dichtmaken van een aantal later ingebrachte openingen tussen de 2 slaapkamers van de familiekamer, tussen de tweede slaapkamer en badkamer en tussen de eerste slaapkamer en het sas van de familiekamer. Tevens wordt een originele deur tussen de tweede slaapkamer en het sas van de familiekamer gedicht, met behoud van de oorspronkelijke deuren en deuroplijstingen.
 - * Het plaatsen nieuwe brandwerende deuren op tussen de familiekamer en de traphal + tussen berging en de traphal + een bij brand zelfsluitend nulsas in de traphal zelf t.h.v. de lift.
 - * Het realiseren van een sas voor de familiekamer met een brandwerend verlaagd plafond
 - * Het brandwerend omkassen van de drie ramen op +1 aan de koerzijde;
 - * Het plaatsen van nieuwe sanitaire voorzieningen in de familiekamer.
- 2^e verdieping:
 - * Het plaatsen nieuwe brandwerende deuren tussen de traphal en kamer 2, en tussen de gang en kamer 3 en 4.
 - * Het opdelen van de achterste ruimte met nieuwe stijlwallen i.f.v. de omvorming tot twee nieuwe kamers met bijhorende badkamer.
 - * Het plaatsen van nieuwe sanitaire voorzieningen in de kamers.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/06/2018 werd een **aktename** afgeleverd voor het veranderen van een multifunctioneel gebouw (OMV_2018058264).
- Op 26/09/2019 werd een **weigering** afgeleverd voor het plaatsen van windschermen en een zitbank voor een tijdelijke periode (OMV_2019090001).
- Op 27/08/2020 werd een **weigering** afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een hotel met 7 kamers en eet- en drankgelegenheid (OMV_2020063389).
- Op 10/03/2022 werd een **aktename** afgeleverd voor het exploiteren van een orange zendinstallatie (gtjar) voor mobiele telecommunicatie (OMV_2022026209).
- Op 14/04/2022 werd een **weigering** afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een hotel met 3 kamers (OMV_2021178871).

- Op 02/02/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een hotel met 3 kamers (OMV_2022147082).
- Op 14/03/2024 werd een **weigering** afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een hotel met 4 kamers. (OMV_2023086442)
- Op 07/11/2024 werd een **gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning** afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning tot toeristische logies. (OMV_2024086321)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/10/1999 werd een **vergunning** afgeleverd voor het verbouwen van het postgebouw tot handels- en kantoorruimtes en woongelegenheden (1999/531).
- Op 29/03/2001 werd een **vergunning** afgeleverd voor het verbouwen van het postgebouw tot handels- en kantoorruimtes en de inrichting van woongelegenheden (wijziging 99/531 van 14/10/99). (2000/684)
- Op 05/09/2002 werd een **vergunning** afgeleverd voor de verbouwing van de conciërgewoning van het postkantoor tot een eengezinswoning (2002/82).
- Op 24/12/2003 werd een **vergunning** afgeleverd voor de verbouwing aan de conciërgewoning in het postgebouw (voorstel tot regularisatie). (2003/573)
- Op 22/01/2009 werd een **weigering** afgeleverd voor winkelcentrum 'post-plaza' (regularisatie) - het plaatsen van airco-units (2008/1133).
- Op 02/10/2014 werd een **vergunning** afgeleverd voor het renoveren en herbestemmen van voornamelijk kelder- en gelijkvloerse verdieping van het voormalig postgebouw te Gent (2014/415).
- Op 17/09/2015 werd een **vergunning** afgeleverd voor het verbouwen van appartementen en kantoren tot hotel in het voormalige postgebouw (2015/08105).
- Op 12/05/2016 werd een **vergunning** afgeleverd voor tijdelijke inname openbare weg (> 90 dagen) voor de werfinrichting posthotel, met een oppervlakte van 62 m², periode: vanaf goedkeuring tot 4/2/2017 (2016/08005).
- Op 19/05/2016 werd een **vergunning** afgeleverd voor een gedeeltelijke functiewijziging (integratie gedeelte horeca in de winkelruimte op de gelijkvloerse verdieping van het voormalig postgebouw Gent). (2016/08023)
- Op 26/05/2016 werd een **vergunning** afgeleverd voor het plaatsen van een woordmerk (lichtreclame). (2016/08030)
- Op 10/11/2016 werd een **vergunning** afgeleverd voor het aanbrengen van insignes aan de gevels van het voormalig postgebouw Gent (2016/08155).
- Op 02/02/2017 werd een **vergunning** afgeleverd voor de regularisatie van de gewijzigde werken van voornamelijk de kelder- en gelijkvloerse verdieping van het voormalig postgebouw (2016/08213).
- Op 16/03/2017 werd een **vergunning** afgeleverd voor het uitbreiden van een hotel van 36 naar 38 kamers (2016/08243).

Volgende handhavingshistoriek is gekend:

Bouwmisdrijf

- De overkragende draagconstructie voor de nieuwe airco's in het Hazewindstraatje werd niet vergund en wordt als wederrechtelijk uitgevoerd beschouwd. De instandhouding ervan is ondertussen **strafrechtelijk verjaard**.
- Aan de achterzijde van het pand Graslei 15 werden op de 'doorgangszone buitenruimte' tussen de gevelmuren en het afdak van de fietsen- en vuilnisberging 4 metalen draagbalken geplaatst zonder omgevingsvergunning. (Deze draagbalken zijn te zien op foto F3 in deze aanvraag). Op 27 januari 2020 werd aan de betrokkene gevraagd om deze 4 draagbalken te verwijderen. Op vandaag zijn deze nog steeds aanwezig en **stedenbouwkundig niet vergund**.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Agentschap Onroerend Erfgoed

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 8 april 2026 onder ref. 4.002/44021/32.224. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Motivering

De aanvraag heeft betrekking op het voormalige postgebouw aan de Korenmarkt, Pakhuisstraat en Graslei te Gent. Dit gebouw is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, in casu de architectuurhistorische waarde. Deze waarde is vastgelegd in het beschermingsbesluit van 08-07-1999. Het pand is bovendien ook gelegen in het beschermd stadsgezicht van de 'Graslei en Korenlei' dat beschermd werd sinds 20-07-1994 omwille van de historische, artistieke en documentaire waarden. De aanvraag heeft spits zich toe op een deelzone langs de Graslei, nl. Graslei 15.

De aangevraagde werken omvatten:

1/ functiewijziging van een gezinswoning naar toeristische logies met 4 kamers, bar/ontbijtruime

2/ werken aan het exterieur:

- *2.1 verwijderen van een niet toegelaten metalen spiltrap met bijhorend hekwerk tussen +1 en +2*
- *2.2 plaatsen van 2 uitklapbare brandladders tegen de zij- en achtergevel*
- *2.3 behoud van bestaande balustrade aan de noordelijke bakgoot en voorzien van inox gaasdraad als doorvalbeveiliging*
- *2.4 vervangen dubbel opengaande vleugel van het raam naar de traphal op +1 door een nieuw raam met hetzelfde uitzicht.*
- *2.5 wijzingen raamindeling aluminium schrijnwerk van de bestaande dakuitbouw op +2*

- 2.6 plaatsen van een koperen plaat aan de voordeur van 30 x 40 cm met daarop zaakgebonden publiciteit
- 2.7 verwijderen van de niet-originele dubbele poort tussen de overdekte inkom en de binnenkoer op het gelijkvloers en plaatsing van een nieuwe dubbele poort op die plek

3/ interne verbouwingen:

- 3.1 vernieuwen liftkoker + plaatsing extra brandwerende deuren thv de liftopeningen
- 3.2 metselen van een nieuwe septische put in opbouw in kelderruimte 1
- 3.3 dichtmaken van een aantal binnendeuren met behoud van de oorspronkelijke deuren en deuromlijstingen
- 3.4 dichtmaken van een aantal later ingebrachte openingen op +1 in de familiekamer:
 - * 3.4.1 tussen slaapkamer 1 en slaapkamer 2
 - * 3.4.2 tussen slaapkamer 2 en de badkamer
 - * 3.4.3 tussen slaapkamer 1 en sas van de familiekamer
- 3.5 plaatsen nieuwe brandwerende deuren op +1 tussen kamer 1 en de traphal + tussen berging en de traphal + een bij brand zelfsluitend nulsas in de traphal zelf thv de lift
- 3.6 realiseren van een sas voor familiekamer 1 op +1 met een brandwerend verlaagd plafond 3.7 brandwerend omkassen van de drie ramen op +1 aan de koerzijde;
- 3.8 plaatsen nieuwe brandwerende deuren op +2 tussen traphal en kamer 2 + tussen gang en kamer 3 + tussen gang en kamer 4
- 3.9 opdelen van de achterste ruimte op +2 met nieuwe stijlwallen ipv omvorming tot twee nieuwe kamers met bijhorende badkamer
- 3.10 plaatsen van nieuwe sanitaire voorzieningen in de kamers
- 3.11 plaatsen van nieuwe technieken (leidingen, sanitaire en elektrische installaties)

Deze aanvraag volgt op vijf eerdere aanvragen die het agentschap Onroerend Erfgoed respectievelijk ongunstig (ref. 4.002/44021/480.14), deels ongunstig/deels gunstig onder voorwaarden (ref. 4.002/44021/480.15, 4.002/44021/480.16 en 4.002/44021/480.17) en gunstig onder voorwaarden (ref. 4.002/44021/480.19) adviseerde.

De gewenste ingrepen werden besproken tijdens verschillende plaatsbezoeken, overlegmomenten en correspondentie per e-mail met de architect. Hierbij werd o.m. gevraagd om de originele binnendeuren maximaal te vrijwaren, de nieuwe technische leidingen niet doorheen waardevolle vloeren/plafonds te trekken en overal de typerende plafonds met moer- en kinderbalken afleesbaar te houden. Ook de wijze waarop de nieuwe sanitaire (afvoer)leidingen zullen verlopen diende in de aanvraag verduidelijkt te worden.

De huidige aanvraag beantwoordt grotendeels aan de vooraf besproken aandachtspunten en omvat voldoende wijzigingen of verduidelijkingen om een gunstig advies mits voorwaarden te formuleren.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden

- *Het voorzien van een nieuwe gemetselde septische put in de kelder is aanvaardbaar mits er voldoende afstand gevrijwaard wordt tussen de put en de troggewelven om roestvorming van de metalen liggers van de troggewelven te vermijden;*
- *Nieuwe binnenwanden dient u overal als reversibele lichte wanden uit te voeren;*
- *Consoles, strijk-, moer- en kinderbalken zijn op alle verdiepingen integraal te vrijwaren en mogen niet doorboord worden. Het nieuwe verlaagde plafond op +1 mag hier ook niet in bevestigd worden;*
- *Originele deuropeningen die u dichtmaakt met behoud van de deur langs de gangzijde dient u als herkenbaar bouwspoor en op reversibele wijze te dichten, i.c. niet met metselwerk in recuperatiesteen maar als lichte wand met (Rf-)beplating. De originele deur en deuromlijsting langs de gangzijde zijn integraal te vrijwaren. De nieuwe invulwand werkt u langs de gangzijde af in een antracietint (ifv doorzicht door de te behouden beglaasde deur);*
- *De later ingebrachte openingen die u dichtmaakt (met name de drie openingen op +1 in de familiekamer) zijn geen te bewaren bouwsporen. Daarom dient u deze te dichten met metselwerk in recuperatiesteen identiek als de bestaande in het origineel metselverband;*
- *Nieuwe brandwerende deuren in historische openingen dienen hetzelfde uitzicht als origineel te hebben. Voor uitvoering bezorgt u de detailtekeningen van de nieuwe deuren aan Onroerend Erfgoed;*
- *Alle originele houten elementen zoals binnen- en buitenschrijnwerk, moer-, kinderen strijk balken e.d. die op heden niet geschilderd zijn mogen niet in een dekkende verf overschilderd worden;*
- *Herstel van origineel pleisterwerk dient overal te gebeuren met een zuivere kalkpleister en zonder toepassing van stop- en randprofielen;*
- *De 2 brandladders alsook de koperen plaat met het logo van de logies dient u in de voegen en nergens in de natuursteen te bevestigen;*
- *De nieuwe dubbele poort t.h.v. de overdekte buitenruimte op het gelijkvloers dient u uit te voeren naar correct historisch model (cfr. poort in de straatgevel maar zonder beglazing): met een identieke profilering, opbouw (geklampt) en hang- en sluitwerk + een identieke afwerking (gebeitst);*
- *Voor uitvoering dient u volgende zaken voor te leggen aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg:*
 - * *technische fiches van te gebruiken materialen (bijv. binnenpleister, uiteindelijke verf- en beitssystemen voor schrijnwerk e.d.m.)*
 - * *stalen van materialen (bijv. recuperatiestenen) en afwerkingen (bijv. afwerking buitenpoort)*

- * *definitieve uitvoeringstekeningen van de nieuwe dubbele poort t.h.v. de overdekte buitenruimte op het gelijkvloers, van de nieuwe binnendeuren en van het nieuw dubbel opengaand raam naar de traphal op +1*

[...] *In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).*

3.2. Brandweezerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 16 april 2026 onder ref. 062151-017OMG/DA/2026. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Analyse

- *Als secundaire evacuatiemogelijkheden worden de terrassen (op +01 en op +02) en de buitenladders (type: uitklapbaar tussen +02 en +01 en tussen +01 en +00) voorzien.*
- *De brandweerdienst is eerder ter plaatse gegaan.*
- *Er is opgemerkt dat de ramen aan de voorgevel geen vlotte evacuatie toelaten. Er is opgelegd dat de 2 kamers aan elkaar gelinkt moeten zijn en nooit afzonderlijk mogen worden verhuurd, gezien de vluchtmogelijkheid via het terras en de beschikbare uitklapbare brandladder dient te verlopen. Er mag niet doorheen het trappenhuis geëvacueerd worden om het buitenterras te bereiken. De evacuatie moet gebeuren via de kamer naar het terras toe. Dit dient ook zo gesignaliseerd te worden. De opgelegde bijkomende deur (type EI₁ 30), als inkomdeur van de gelinkte kamer 1 (tussen de traphal op +1 en de gelinkte kamer 1) werd op de plannen voorzien.*
- *Voor de kamers 3 en 4 gebeurt de evacuatie via het dakvlakvenster naar de passerelle met looprooster van 80 cm en een balustrade van 110 cm hoogte => verdere evacuatie als voor kamer 2. Deze dakvlakvensters moeten een vlotte doorgang toelaten onder volgende voorwaarden:*
 - * *De vrije doorgang moet minimaal 60 cm x 80 cm / 80 cm x 60 cm bedragen (eventueel moeten bovenaan scharnierende dakvlakvensters worden voorzien). Er is uitdrukkelijk gesteld in de regelgeving dat de positie van de scharnieren de evacuatie niet mag hinderen.*
 - * *De bediening van het raam ligt binnen het handbereik van een volwassen persoon.*
 - * *De evacuatie moet vlot en veilig kunnen gebeuren zonder valgevaar (vaste constructies, handgrepen, leuning, balustrades kunnen hiervoor nodig zijn). Het gebruik van een hulpstuk aanwezig in de verhuureenheid (stoel, bank, ...) is hiervoor toegelaten.*
- *Uitklapbare ladders kunnen worden aanvaard op voorwaarde dat de ladders op elk niveau kunnen worden bediend en dat er een veilige opstapmogelijkheid is.*

- *Alle scheidingswanden en daarmee worden zowel de verticale wanden bedoeld tussen het betreffende gebouw en anders de buurgebouwen/ andere niet-gerelateerde gebouwdelen moeten EI 60 hebben. Dit moet grondig worden bekeken, gezien de verweven structuur van het gebouw.*
- *Er zijn bijkomende brandwerende ramen voorzien t.h.v. het niveau met opslagruimte/winkel.*
- *De bar/ontbijtruimte is gelinkt aan het logies – deze is enkel te gebruiken door gasten van het logies en niet voor derden.*
- *Er wordt voldaan als het toeristisch logies beschikt over een algemene automatische branddetectie die beantwoordt aan punt 7.6.4 van hoofdstuk 1 in bijlage 3 bij dit besluit. Een algemeen branddetectiesysteem werd door onze dienst opgelegd, gezien de uitgestrektheid en de complexiteit van het gebouw.*
- *De aanwezigheid van veiligheidsverlichting en duidelijke signalisatie (evacuatie) in het gebouw en tevens op de buitentrajecten is een noodzaak, gezien de a-typische evacuatie-trajecten van het logies.*

Besluit

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

Aandachtspunten:

- *veilige opstapmogelijkheden naar de uitklapbare noodladders toe*
- *voldoende garantie op vlotte doorgang bij de dakvlakvensters*
- *brandwerende scheiding met andere gebouwen én niet-gerelateerde gebouwdelen*
- *algemene branddetectiesysteem in volledige gebouw*
- *voldoende veiligheidsverlichting en signalisatie op alle trajecten binnenin het gebouw en op alle buitentrajecten*

3.3. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Gunstig advies van indoor.astrid@ibz.fgov.be afgeleverd op 14 april 2026 onder ref. 11676. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gezien de beperkte oppervlakte en de beperkte bezetting van het gebouw, is er geen verplichting tot ASTRID indoordekking.

3.4. Vlaamse Waterweg

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 10 april 2026 onder ref. omv-2026017898 Behandeling in eerste aanleg-001.

Samenvatting:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Graslei 15 in Gent (44803C0080/00E000) een volledig gunstig advies.

De aanvraag betreft een verbouwing van een ééngesinswoning tot toeristische logies. Hiervoor werd reeds een gedeeltelijke vergunning bekomen dd° 7 november 2024, 2024_CBS_10765 OMV_2024086321 K (uitgesloten gevelpubliciteit op de eerste verdieping – deze is reeds verwijderd).

In huidige aanvraag worden t.o.v. deze oorspronkelijke vergunning een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Leie.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

| | Ja/Nee | Kans |
|---------------------------------------|--------|---|
| <u>Fluviale overstromingsgebieden</u> | Nee | / |
| Pluviale overstromingsgebieden* | Ja | Middelgrote kans en kleine kans huidig klimaat (aan rand van perceel) |
| Overstromingen vanuit de zee* | Nee | / |

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

A. Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium an de Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van de toeristische logies bedraagt 235m².

In de eerdere beslissing voor vergunning omv_2024086321 werd het volgende opgenomen. Met de aanvraag wordt een nieuw gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater voorzien. Er wordt geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening gerealiseerd. Er wordt hiervoor een afwijking gevraagd met volgende motivatie:

‘Het hemelwaterafvoeren zijn momenteel rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering. Deze blijven behouden, om volgende reden. In de vergunning van 2014/415 werd eerst een zeer ruime regenwaterput opgelegd (65m³), maar dan werd deze beslissing in een bijkomende voorwaarde geschrapt, vnl. om erfgoedredenen. Er zit een grote regenwaterput onder de gemeenschappelijke koer, die dienstdoet als buffer. Er wordt afgezien om hierop aan te sluiten, aangezien deze niet voorziet in hergebruik. Er wordt dus een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een hemelwaterput, alsook het plaatsen van een infiltratievoorziening om bovenstaande redenen.’

Gezien het perceel van de aanvraag integraal bebouwd is en vanuit erfgoeddoogpunt tevens geen ondergrondse ingrepen gewenst zijn, kan een afwijking op het realiseren van een hemelwaterput en infiltratievoorziening toegestaan worden. Aangezien de bestaande hemelwaterput op de site tevens enkel een bufferende werking heeft en geen hergebruik kent, is het ook niet vereist hierop aan te sluiten.

We hebben destijds geen advies afgeleverd maar kunnen ons omwille van de grote erfgoedwaarde aansluiten bij dit eerdere advies uit omv_2024086321. De wijzigingen van huidige aanvraag zijn niet van dien aard om het eerdere advies in kader van omv_2024086321 te wijzigen.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Omwille van de grote erfgoedwaarde en lokale context kunnen we ons aansluiten bij de gevraagde uitzondering om geen infiltratievoorziening en hemelwaterput te moeten plaatsen.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is reeds in de eerder vergunde toestand gescheiden en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Er wordt geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht. Er is reeds in bestaande toestand een kelder aanwezig.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

In de huidige aanvraag worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

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 mits naleving van de bijzondere voorwaarden.

*Artikel 2.7 geeft aan dat gebouwonderdelen in principe niet mogen uitspringen voorbij de rooilijn. Hierop zijn er wel enkele uitzonderingen. Bijvoorbeeld: bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mag een niet-constructief element tot op een hoogte van 2,20m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg maximaal 10cm uitspringen. Toetsing: horende bij de functiewijziging wordt er rechts van de inkom op ca. 1,50m hoogte een koperen plaat voorzien van 30x40cm met de vermelding van de naam van het hotel. De uitsprong voorbij de rooilijn is niet gekend. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat deze uitsprong maximaal 10cm mag zijn.*

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

De aanvraag omvat handelingen aan een gebouw bestemd voor toeristische verblijfsaccommodatie met maximaal 10 accommodaties (i.c. 4 verhuursuites) waardoor de verordening cfr. artikel 4 §2 van toepassing is op 'de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimtes van meer dan 150m², de niet-gelijkvloerse delen van deze ruimtes meegerekend'. Het bijhorend sanitair evenals de weg ernaar toe dienen in dit geval eveneens te voldoen aan dit besluit. De

niet-gelijkvloerse delen dienen niet te voldoen indien de ruimtes op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervullen en voldoen aan de bepalingen van dit besluit.

Huidige aanvraag omvat geen te bouwen, herbouwen, verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimte van meer dan 150m² noch bijhorend sanitair. De verordening toegankelijkheid is bijgevolg **niet van toepassing**.

De aanvrager motiveert het volgende:

Rekening houdende met het feit dat het een beschermd monument betreft, zijn de bouwkundige ingrepen tot een absoluut minimum beperkt. De buitenschil en de oorspronkelijke kamerindeling blijven ongewijzigd. De reeds aanwezige trap en liftschacht blijven behouden. De beperkte afmetingen van de liftschacht laten het niet toe om een volgens de norm rolstoeltoegankelijke lift te voorzien. Echter biedt het wel mogelijkheden aan mensen die slechter ter been zijn. Gezien het gebouw erfgoed is, gezien er geen structurele werken ter hoogte van de toegang aan de voorgevel worden uitgevoerd, gezien er geen structurele werken aan de verticale circulatie worden uitgevoerd, moet het project niet voldoen aan het toepassingsgebied van de Vlaamse verordening toegankelijkheid. We vragen op basis van artikel 35 hiervoor een afwijking toe te staan.

Het agentschap Onroerend Erfgoed vermeldt in zijn advies hierover het volgende:

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De aanvraag is gelegen in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Voor de aanvraag is geen archeologienota vereist.

4.6. Milieu-aspecten

Geurhinder

Volgens de aanvraag wordt er geen voedsel bereid.

Geluidshinder

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 meegegeven als **opmerking**.

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 LAmix,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 wordt meegegeven als **opmerking**.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

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.

HEMELWATERPUT & INFILTRATIEVOORZIENING

Met de aanvraag wordt een nieuw gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater voorzien. Er wordt geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening gerealiseerd. Er wordt hiervoor een afwijking gevraagd met volgende motivatie:

'Het hemelwaterafvoeren zijn momenteel rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering. Deze blijven behouden, om volgende reden. In de vergunning van 2014/415 werd eerst een zeer ruime regenwaterput opgelegd (65m³), maar dan werd deze beslissing in een bijkomende voorwaarde geschrapt, vnl. om erfgoedredenen. Er zit een grote regenwaterput onder de gemeenschappelijke koer, die dienstdoet als buffer. Er wordt afgezien om hierop aan te sluiten, aangezien deze niet voorziet in hergebruik. Er wordt dus een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een hemelwaterput, alsook het plaatsen van een infiltratievoorziening om bovenstaande redenen.'

Gezien het perceel van de aanvraag integraal bebouwd is en vanuit erfgoeddoelpunt tevens geen ondergrondse ingrepen gewenst zijn, kan een afwijking op het realiseren van een hemelwaterput en infiltratievoorziening toegestaan worden. Aangezien de bestaande hemelwaterput op de site tevens enkel een bufferende werking heeft en geen hergebruik kent, is het ook niet vereist hierop aan te sluiten.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder, het advies is gunstig (zie punt 3.4, VLAAMSE WATERWEG).

Overstromingen

De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht;

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. 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. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Funciewijziging naar toeristische logies

In de visienota 'handhaving vakantiewoningen en informele logies', goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 11/04/2019, wordt duidelijk gesteld dat het systematisch omvormen van wonen naar toeristische logies (zowel formele als informele) niet wenselijk is. Dergelijke omvorming creëert immers een ongewenste druk op de woningmarkt. Verscheidene type logies leiden ook vaak tot klachten en overlast in de stad, met name deze waar er een beperkte betrokkenheid is met de eigenaar.

In de overweging dat de wetgeving reeds verscheidene vormen van toeristisch logies stedenbouwkundig niet vergunningsplichtig maakt, werd een kader uitgewerkt om de druk op de woningmarkt bij vergunningsplichtige logies in te perken.

1/ Het uitgewerkte kader stelt dat grotere woningen (m.n. woningen > 220 m² welke principieel ook tot meergezinswoning kunnen omgevormd worden) interessant kunnen zijn voor een formeel logies. Appartementen en kleinere woningen (m.n. te beschermen eengezinswoningen en dus < 220 m²) dienen beschermd te worden.

2/ De gewenste formele toeristische logies zijn hierbij ofwel een hotel (of afgeleide benaming zoals pension, inn ...), ofwel een hostel, ofwel een B&B (of afgeleide benaming zoals een bed and breakfast, gastenkamer ...). Een hotel, hostel of B&B garanderen immers kwaliteit t.a.v. de gast én omwonenden: een kwalitatief onthaal en beheer (i.f.v. het vermijden van overlast, zowel voor mede-gasten als omwonenden) en een kwalitatief aanbod (waaronder minstens een ontbijt). Een vakantiewoning biedt die garantie niet.

- Een hotel en hostel wordt daarbij minstens gekenmerkt door een fysieke onthaalruimte met bijhorend beheer én een gemeenschappelijke ontbijtruimte.
- Een B&B wordt daarbij minstens gekenmerkt door de verweving van het logies in de woning van de uitbater. Naast hun kamer, hebben gasten ook toegang tot een ruimte waar contact met de gastheer mogelijk is. Het logies kent tevens een gemeenschappelijke ontbijtruimte.
- Een gemeenschappelijke verblijfsruimte, recreatieve ruimtes ... zijn in deze logies geen vereist maar een kwalitatieve surplus.

Het pand van de aanvraag betreft een eengezinswoning >220 m² waardoor deze principieel in aanmerking komt om te verbouwen tot een formeel logies, zonder de druk op de woningmarkt sterk te verhogen. Het ontwerp voorziet een formeel logies onder de vorm van een hotel met

een onthaalbalie en bar/ontbijtruimte. **De wijze van verbouwing van de eengezinswoning naar het gevraagde hotel biedt hierdoor voldoende garantie op kwaliteit t.a.v. gast en omwonende. De omvorming kan aanvaard worden.**

Bereikbaarheid en parkeren

Bereikbaarheid

De halte Korenmarkt, een openbaar vervoersknooppunt voor tram en bus, is vlakbij. Station Gent-Dampoort ligt daarenboven op slechts 1,7 km en Gent-Sint-Pieters op 2,4 km. Het project is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Gezien de ligging in het historisch centrum is het ook goed bereikbaar te voet en met de fiets. De ligging in het historisch centrum maakt dat deze duurzame alternatieven aangewezen om zich naar het project te begeven.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen.

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

Voor toeristische accommodaties zijn geen specifieke richtlijnen, maar wordt maatwerk toegepast. Er worden geen eigen fiets en autoparkeerplaatsen voorzien. Gezien de kleinschaligheid van het project kan hiermee akkoord gegaan worden. Voor het plaatsen van de fiets van personeel, kan eventueel gekeken worden naar een gedeeld gebruik met de bestaande fietsenstalling van het nabijgelegen hotel, zo kan personeel de fiets op veilige wijze kan stallen. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Publiciteit

Horende bij de functiewijziging wordt er rechts van de inkom een koperen plaat voorzien van 30x40cm met de vermelding van de naam van het hotel. Deze is beperkt van oppervlakte, voldoende afgestemd op de gevelgeleding en bijgevolg aanvaardbaar. Cfr. artikel 2.7 van het algemeen bouwreglement mag deze plaat maximaal 10cm uitspringen voorbij de rooilijn. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Erfgoedwaardering: werken aan interieur en exterieur

Er worden 3 buitenunits voor airco geplaatst op het dak van het voormalige postgebouw. Deze installatie werd niet voorafgaandelijk besproken. Uit de aanvraag (tekeningen, erfgoednota en bijlage van de buitenunit) kan niet worden afgeleid of deze units tegen de gevel of op het dak worden gemonteerd en wat het verloop van de leidingen hiervoor is. Hoogstwaarschijnlijk moeten hiervoor openingen in de gevel worden gemaakt. Bij gebrek aan informatie wordt de installatie van deze 3 buitenunits en de bijhorende leidingen hiervoor **uitgesloten uit de vergunning**. Wanneer de werken niet vergunningsplichtig (omgevingsvergunning) zijn, moet er voorafgaandelijk aan de uitvoering nog een toelating voor deze installatie worden bekomen. De

aanvraag voor deze toelating gebeurt via het digitaal loket van de Vlaamse overheid en wordt behandeld door de Stad Gent als erkende onroerenderfgoedgemeente.

De aanvraag werd voor het overige bijgewerkt op basis van de voorwaarden en bezwaren die werden gemaakt bij de vorige aanvragen. Mits er wordt voldaan aan de hieronder geformuleerde **bijzondere voorwaarden** is de aanvraag vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

- Alle geverniste hout zoals de binnendeuren en het buitenschrijnwerk (poort en ramen) moet met vernis met hetzelfde uitzicht als de oorspronkelijke afwerklaag afgewerkt blijven. De aanduiding “kleur natuur” in de legende kan niet betekenen dat het schrijnwerk onafgewerkt blijft en niet wordt gevernist. Alle oorspronkelijk geverniste binnen- en buitenschrijnwerk moet gevernist blijven en mogen niet in een dekkende verf worden geschilderd. Aangezien de voorgestelde transparante lakverf geen vernis of beits is, moet een staal op het hout ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.
- Op de tekening voorgevel vergunde toestand werd aangeduid dat op de inkomdeur een plaatje met de tekst ‘private residence ...’ werd geplaatst. Dit plaatje werd niet vergund en moet worden verwijderd. Het herstel van de bevestigingsgaten moet vakkundig gebeuren en de deur moet vervolgens met eenzelfde vernis als de oorspronkelijke worden bijgewerkt.
- Nieuwe verlaagde plafonds worden niet tegen de houten balken van de oorspronkelijke plafonds bevestigd.
- Nieuwe binnenwanden (met inbegrip van de omkastingen van de doorlopende ramen in de berging en de wanden die noodzakelijk zijn voor brandcompartimentering) moeten als lichte wand en op een reversibele wijze worden uitgevoerd.
- Wanneer de koker in de berging verdieping +1 doorheen de vloer van de 2de verdieping loopt, moeten de buizen in deze koker zodanig geplaatst worden dat er geen houten roostering moet worden ingekort of aangetast in functie van de aan te brengen leidingen. Alle leidingen moeten dus naast de aanwezige houten balken worden geplaatst.

Bijkomend gelden tevens de bijzondere voorwaarden zoals geformuleerd in het bindend advies van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie punt 3.1).

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de functiewijziging en verbouwingswerken, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de 3 buitenunits voor airco geplaatst op het dak van het voormalige postgebouw.

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_2026017898 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning tot toeristische logies (wijziging tav OMV_2024086321) aan GRASLEI 15 bv (O.N.:0745807957) gelegen te Graslei 15, 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:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten

De **3 buitenunits voor airco** geplaatst op het dak van het voormalige postgebouw worden **uitgesloten in de vergunning**.

Deze installatie werd niet voorafgaandelijk besproken. Uit de aanvraag (tekeningen, erfgoednota en bijlage van de buitenunit) kan niet worden afgeleid of deze units tegen de gevel of op het dak worden gemonteerd en wat het verloop van de leidingen hiervoor is.

Hoogstwaarschijnlijk moeten hiervoor openingen in de gevel worden gemaakt. Bij gebrek aan informatie wordt de installatie van deze 3 buitenunits en de bijhorende leidingen hiervoor uitgesloten uit de vergunning. Wanneer de werken niet vergunningsplichtig (omgevingsvergunning) zijn, moet er voorafgaandelijk aan de uitvoering nog een toelating voor deze installatie worden bekomen. De aanvraag voor deze toelating gebeurt via het digitaal loket van de Vlaamse overheid en wordt behandeld door de Stad Gent als erkende onroerenderfgoedgemeente.

Voorwaarden volgende uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 april 2026 met kenmerk 062151-017OMG/DA/2026).

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **agentschap Onroerend Erfgoed** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 april 2026 met kenmerk 4.002/44021/32.224):

- Het voorzien van een nieuwe gemetselde septische put in de kelder is aanvaardbaar mits er voldoende afstand gevrijwaard wordt tussen de put en de troggewelven om roestvorming van de metalen liggers van de troggewelven te vermijden;
- Nieuwe binnenwanden dient u overal als reversibele lichte wanden uit te voeren;
- Consoles, strijk-, moer- en kinderbalken zijn op alle verdiepingen integraal te vrijwaren en mogen niet doorboord worden. Het nieuwe verlaagde plafond op +1 mag hier ook niet in bevestigd worden;
- Originele deuropeningen die u dichtmaakt met behoud van de deur langs de gangzijde dient u als herkenbaar bouwspoor en op reversibele wijze te dichten, i.c. niet met metselwerk in recuperatiesteen maar als lichte wand met (Rf-)beplating. De originele deur en deuromlijsting langs de gangzijde zijn integraal te vrijwaren. De nieuwe invulwand werkt u langs de gangzijde af in een antracietint (ifv doorzicht door de te behouden beglaasde deur);
- De later ingebrachte openingen die u dichtmaakt (met name de drie openingen op +1 in de familiekamer) zijn geen te bewaren bouwsporen. Daarom dient u deze te dichten met metselwerk in recuperatiesteen identiek als de bestaande in het origineel metselverband;
- Nieuwe brandwerende deuren in historische openingen dienen hetzelfde uitzicht als origineel te hebben. Voor uitvoering bezorgt u de detailtekeningen van de nieuwe deuren aan Onroerend Erfgoed;
- Alle originele houten elementen zoals binnen- en buitenschrijnwerk, moer-, kinder- en strijkbalken e.d. die op heden niet geschilderd zijn mogen niet in een dekkende verf overschilderd worden;
- Herstel van origineel pleisterwerk dient overal te gebeuren met een zuivere kalkpleister en zonder toepassing van stop- en randprofielen;
- De 2 brandladders alsook de koperen plaat met het logo van de logies dient u in de voegen en nergens in de natuursteen te bevestigen;
- De nieuwe dubbele poort t.h.v. de overdekte buitenruimte op het gelijkvloers dient u uit te voeren naar correct historisch model (cfr. poort in de straatgevel maar zonder beglazing): met een identieke profilering, opbouw (geklampt) en hang- en sluitwerk + een identieke afwerking (gebeitst);
- Voor uitvoering dient u volgende zaken voor te leggen aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg:
 - * technische fiches van te gebruiken materialen (bijv. binnenpleister, uiteindelijke verf- en beitssystemen voor schrijnwerk e.d.m.)
 - * stalen van materialen (bijv. recuperatiestenen) en afwerkingen (bijv. afwerking buitenpoort)
 - * definitieve uitvoeringstekeningen van de nieuwe dubbele poort t.h.v. de overdekte buitenruimte op het gelijkvloers, van de nieuwe binnendeuren en van het nieuw dubbel opengaand raam naar de traphal op +1

Bijkomende bijzondere voorwaarden opgelegd door de Stad Gent, onroerenderfgoedgemeente

Alle geverniste hout zoals de binnendeuren en het buitenschrijnwerk (poort en ramen) moet met **vernis** met hetzelfde uitzicht als de oorspronkelijke afwerklaag afgewerkt blijven. De aanduiding “kleur natuur” in de legende kan niet betekenen dat het schrijnwerk onafgewerkt blijft en niet wordt gevernist. Alle oorspronkelijk geverniste binnen- en buitenschrijnwerk moet gevernist blijven en mogen niet in een dekkende verf worden geschilderd. Aangezien de voorgestelde transparante lakverf geen vernis of beits is, moet een staal op het hout ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

Op de tekening voorgevel vergunde toestand werd aangeduid dat op de **inkomdeur** een plaatje met de tekst ‘private residence ...’ werd geplaatst. Dit plaatje werd niet vergund en moet worden verwijderd. Het herstel van de bevestigingsgaten moet vakkundig gebeuren en de deur moet vervolgens met eenzelfde vernis als de oorspronkelijke worden bijgewerkt.

Nieuwe verlaagde plafonds worden niet tegen de houten balken van de oorspronkelijke plafonds bevestigd.

Nieuwe binnenwanden (met inbegrip van de omkastingen van de doorlopende ramen in de berging en de wanden die noodzakelijk zijn voor brandcompartimentering) moeten als lichte wand en op een reversibele wijze worden uitgevoerd.

Wanneer de **koker in de berging verdieping +1** doorheen de vloer van de 2de verdieping loopt, moeten de buizen in deze koker zodanig geplaatst worden dat er geen houten roostering moet worden ingekort of aangetast in functie van de aan te brengen leidingen. Alle leidingen moeten dus naast de aanwezige houten balken worden geplaatst.

Publiciteit

De **koperen plaats rechts van de inkomdeur** mag maximaal 10cm uitspringen voorbij de rooilijn. Deze maat is inclusief de bevestigingsmethode.

De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

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”).

De 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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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. 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.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluidshinder

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.

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.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een **werfzone** op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03956 - OMV_2026017898 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning tot toeristische logies (wijziging tav OMV_2024086321) - zonder openbaar onderzoek - Graslei, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026017898

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_toeristenlogies_D_V_4.pdf | zHORDEzMxpekzOZ5+ZZ5qQ== |
| BA_toeristenlogies_D_B_1_deur.pdf | 73j+65ZkJInQHVOqxHRU3cw== |
| BA_toeristenlogies_D_B_2_deur.pdf | +i1w0bNhx5SUahf4FVaZzg== |
| BA_toeristenlogies_D_N_1_deur.pdf | 0+oUMiiHNV/gLzhqZBtbGg== |
| BA_toeristenlogies_D_N_2_deur.pdf | bo0Ca1R56rdlt1R0n1LRbQ== |
| BA_toeristenlogies_D_N_3_sas.pdf | O23aX9Mfeo6DL3VdvRc6sw== |
| BA_toeristenlogies_D_N_4_poort.pdf | 9TsFIAaYv2w6a17uPHWjxw== |
| BA_toeristenlogies_D_N_5_poort.pdf | 8+JNHgFd0Cq3t9NSTlyz3g== |
| BA_toeristenlogies_D_N_6.pdf | 9iiS7lel2qyFG0/6MNE+n+g== |
| BA_toeristenlogies_D_V_1.pdf | 0QkcvrnBb3oejtu/x79FjA== |
| BA_toeristenlogies_D_V_2.pdf | MquuhbbhJ42yqSf7VIEjAA== |
| BA_toeristenlogies_D_V_3.pdf | FNrUT7vRXz6vTf1TjExPLQ== |
| BA_toeristenlogies_D_V_5.pdf | mCBjDa17IUxr1yFX4tl4hA== |
| BA_toeristenlogies_D_V_6.pdf | Ndo9EFMLUt1Wsie5qnxY6A== |
| BA_toeristenlogies_D_V_7.pdf | O+SUGl8yHXrOzkoALbxmVA== |
| BA_toeristenlogies_D_V_8.pdf | PfJpNDjJfzZu0ialATDa3A== |
| BA_toeristenlogies_D_V_9_plafond.pdf | 1o8L8wggU0QWqWOQsGEAbA== |
| BA_toeristenlogies_G_B_1_voorgevel.pdf | /Tb1CSRh/HDwp+dsnqmc9A== |
| BA_toeristenlogies_G_B_2_zuidgevel.pdf | HO9H6NV9uKvo9usixLBOgQ== |
| BA_toeristenlogies_G_N_1_voorgevel.pdf | W0OH0tI4qxJI50vjZ3wJ+A== |
| BA_toeristenlogies_G_N_2_zuidgevel.pdf | tMDir7JJUzLdjQdzTarShg== |
| BA_toeristenlogies_G_V_1_voorgevel.pdf | +Ct59j/7Cc1r6OWe04wCAG== |
| BA_toeristenlogies_G_V_2_zuidgevel.pdf | zYYFa6zVhbR9rxj1US0Qrw== |
| BA_toeristenlogies_I_B_1.pdf | fujpEnDSU07ztAyZjc/8PA== |
| BA_toeristenlogies_I_N_1.pdf | 2f/H9MseA2Gw4DWoZYL8wQ== |
| BA_toeristenlogies_I_V_1.pdf | uAf0Y5Y2YS9JvzwNOCck+w== |

| | |
|---|--------------------------|
| BA_toeristenlogies_L_B_1.pdf | k22IzPS0NH7dLP52RLQx0Q== |
| BA_toeristenlogies_L_N_1.pdf | 8HRGr69Ui2vF/uQSXxZsvg== |
| BA_toeristenlogies_L_V_1.pdf | ftKxMEknCxnbtmNctluCOA== |
| BA_toeristenlogies_P_B_1_kelder.pdf | 65Fas7N6prHGiUZO+xqtGw== |
| BA_toeristenlogies_P_B_2_gelijkvloers.pdf | BZ5/YfuxoQrcO+a97JogoQ== |
| BA_toeristenlogies_P_B_3_verdieping 1.pdf | X9Mzpjhz7i7G/tDPnkhdrQ== |
| BA_toeristenlogies_P_B_4_verdieping 2.pdf | KWKPwIUBAnFJ4/GYe77K6A== |
| BA_toeristenlogies_P_B_5_dakplan.pdf | 9bYZqX0UxNB5+wzwS4wV1Q== |
| BA_toeristenlogies_P_N_1_kelder.pdf | V4Wg1p9rnQd1d3o4z69mfg== |
| BA_toeristenlogies_P_N_2_gelijkvloers.pdf | aMlfcqHU7Gw/pXdNd19FuQ== |
| BA_toeristenlogies_P_N_3_verdieping 1.pdf | OBmArHRxOYHRtps8aVVKRQ== |
| BA_toeristenlogies_P_N_4_verdieping 2.pdf | TFxOkIriikhKIsfCAztQPQ== |
| BA_toeristenlogies_P_N_5_dakplan.pdf | bbbXeI5uju0JnhRnQaWUqQ== |
| BA_toeristenlogies_P_V_1_kelder.pdf | u17Da8ZYGXUOy57edngLnw== |
| BA_toeristenlogies_P_V_2_gelijkvloers.pdf | QfniE3ZCcMj4pdhLJb/pgw== |
| BA_toeristenlogies_P_V_3_verdieping 1.pdf | L5z0khVD1XcgqpE871MyvA== |
| BA_toeristenlogies_P_V_4_verdieping 2.pdf | 7d2jrsLjn2kVsEDkcKO3Zw== |
| BA_toeristenlogies_P_V_5_dakplan.pdf | KesiWIt5VOKrNa671j3Etg== |
| BA_toeristenlogies_S_B_1_A.pdf | QtfmVkgexQAHRsgA5y+k3A== |
| BA_toeristenlogies_S_B_2_B.pdf | dYM2J957eYBqwaEF1zWjiA== |
| BA_toeristenlogies_S_B_3_C.pdf | rXtgmKjrgSf3ycnMU3mU0A== |
| BA_toeristenlogies_S_N_1_A.pdf | 1fVkcClfoAdWUtMqMTemGA== |
| BA_toeristenlogies_S_N_2_B.pdf | m79qSeYXktQD/BhJmpgtjQ== |
| BA_toeristenlogies_S_N_3_C.pdf | zLi0I7X6T9SDn3GASKGIOA== |
| BA_toeristenlogies_S_V_1_A.pdf | EWQNsfp/1zvPOcfUaW5V6A== |
| BA_toeristenlogies_S_V_2_B.pdf | 2wGvBOjnuZ9OVNZnTU4Q2w== |
| BA_toeristenlogies_S_V_3_C.pdf | Bxh/sBLb6YrRddTt6QZ3DA== |
| BA_toeristenlogies_T_B_1.pdf | BcR312TuKteRkVgsyOG+TA== |
| BA_toeristenlogies_T_N_1.pdf | VAleL75ctzkNVarXdQNmgg== |
| BA_toeristenlogies_T_V_1.pdf | UBcRjvnbC5Xb1ZSVMg1U4Q== |