



2024_CBS_10765 OMV_2024086321 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning tot toeristische logies - zonder openbaar onderzoek - Graslei, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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_2024086321) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

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

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 oktober 2024.

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 beschermd 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 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 fundamenteen 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 verder gegaan 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 buitenrestaurant 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", "Telegraphen-Telegraphes", "Telefoon" en "Brievibus-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. Kelderverdieping 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 dienstrappen van hetzelfde kenmerkende type de wandbekleding met blauw/witte geglaazuurde 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 beschermd 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.*

Project

Huidige aanvraag omvat de verbouwing en functiewijziging van de vroegere conciërgewoning (eengezinswoning) naar een hotel met 3 kamers, een bar/ontbijtruimte en een polyvalente ruimte. Zowel de bar als de polyvalente ruimte zal 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).
- 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 tweepersoonsbedden aan de straatzijde en 1 tweepersoonskamer achteraan. Elke kamer heeft eigen sanitair en een badkamer. Achteraan bevindt zich ook een gemeenschappelijk terras dat bereikbaar is via de trappenhal.
- 2^e verdieping: 1 tweepersoonskamer aan de straatzijde. De kamer heeft eigen sanitair, badkamer en een eigen terras. Achteraan bevindt zich een polyvalente ruimte met sanitair en barruimte.

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 (beschermd) 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.
- Kamer 1 en 2 fungeren als één geheel, met name als één verhuursuite met 2 kamers met elk een tweepersoonsbed.
- 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 vervangen van een raam t.h.v. de traphal op +1 door 2 deuren.
- Het verwijderen van een niet toegelaten metalen spiltrap tussen +1 en +2;
- Ter hoogte van het terras op de 1^e verdieping worden 2 uitklapbare brandladders geplaatst tegen de zij- en achtergevel.
- Het terras op de 1^e verdieping, op de 2^e verdieping en de passerelle krijgen een balustrade van 110 cm.
- Het plaatsen van een rookluik in het zuidelijke dakvlak.
- 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.
- Gelijkvloers:
 - Het deels verwijderen binnenmuur op gelijkvloers i.f.v. realisatie van een bar/ontbijtruimte.
 - Het dichten van de deur tussen de bar en traphal naar de kamers, met behoud van de oorspronkelijke deuren en deuromlijstingen.
- 1^e verdieping:
 - Het dichtmaken van een aantal later ingebrachte openingen op +1 tussen de 2 delen van de (familie)kamer 1 en tussen de kamer 1 en de traphal. Tevens wordt een originele deur tussen de kamer 1 en traphal gedicht, met behoud van de oorspronkelijke deuren en deuromlijstingen.

- Het plaatsen nieuwe brandwerende deuren op +1 tussen de kamers en de traphal, alsook in de traphal zelf t.h.v. het liftsas.
- Het plaatsen van een nieuwe trap op +1, ter verbinding van de liftsas en kamer 2.
- Het vervangen van een buitenraam in aluminium door een raam met 2 deurvleugels, 1 deur maakt verbinding tussen traphal en het terras, de andere tussen de liftsas en het terras.
- Het plaatsen van nieuwe sanitaire voorzieningen in de kamers.
- 2^e verdiepingen:
 - Het plaatsen nieuwe brandwerende deuren op +2 naar kamer 3 en de polyvalente ruimte.
 - Het plaatsen van nieuwe sanitaire voorzieningen in de kamer.
 - Er worden bestaande stijlwallen op +2 verwijderd in functie van de omvorming tot polyvalente ruimte.

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 drankgelegenheden (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)

Ter info:

dd. 19/09/2022 werd een dossier ingetrokken voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een hotel met 3 kamer (OMV_2022090624).

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 woonegelegenheden (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 'doorgangzone 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 (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

3.1. Agentschap Onroerend Erfgoed

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 15 oktober 2024 onder ref. 4.002/44021/32.33. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Motivering

De aanvraag heeft betrekking op de portierswoning van het voormalige postgebouw. Het postgebouw werd beschermd bij MB van 8 juli 1999 omwille van de historische, i.c. architectuurhistorische en artistieke waarde als 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. 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. Het gebouw maakt eveneens deel uit van het beschermde stadsgezicht Gras-en Korenlei.

De aanvraag beoogt de herbestemming van een bestaande eengezinswoning naar toeristische accommodatie. Het agentschap doet hierbij geen uitspraak naar de herbestemming an sich doch beoordeelt de effecten ervan op de beschermde structuur.

De aanpassingen aan gevels en bedaking zijn beperkt: een storende draaitrap die ingeplant staat voor het monumentale glasraam dat uitgeeft in de traphall van het aanpalende Huis van de Vrije schippers, wordt verwijderd en vervangen door een uitklapbare evacuatieladder. Een bestaande vluchtdeur wordt ontdebeld. Aan de gevel wordt een discreet uithangbord aangebracht. Uit erfgoeddoogpunt zijn hierbij geen opmerkingen.

Voor wat de interieuraanpassingen betreft worden sommige ingrepen verduidelijkt, doch andere worden vermeld zonder verdere toelichting. Zo is het o.m. niet duidelijk hoe branddeuren worden vorm gegeven en hoe en waar bestaande deuren worden geherpositioneerd. Gelet op de fijne detaillering en verzorging van de ornamentiek en afwerking, dient hier, voorafgaand aan de werken, duidelijkheid over worden gegeven.

*Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende **voorwaarden**:*

Alle aanpassingen aan het beschermde interieur (schrijnwerk, lijstwerk, vloeren, wandafwerking, ornamentiek,...) dienen het voorwerp uit te maken van een voorafgaande toelatingsaanvraag aan het lokaal bestuur (i.c. Gentse Dienst Archeologie en Monumentenzorg).

3.2. Brandweezerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 3 oktober 2024 onder ref. 062151-015adviesOMG/DA/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Er zijn reeds een aantal aanvragen voor dit dossier ingediend (aanvraag 2021178871, aanvraag 2022090624, aanvraag 2022147082, aanvraag 2023086442 en de huidige aanvraag).

Er werd een bijkomende bespreking gevoerd met onze dienst op 15/04/2024, met de volgende uitgangspunten:

- 3 kamers
- slaapplaats voor max. 8 personen
- middelhoog gebouw
- geen terrassen op de Graslei voor gebruik door derden
- bar/ontbijtruimte enkel te gebruiken door de gasten van de logies
- vergaderzaal enkel te gebruiken door de gasten van de logies
- geen warme keuken: ontbijt wordt aangeleverd

Opgelegde voorwaarden:

- *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 kamers 1 en 2 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.*
- *Alle scheidingswanden en daarmee worden zowel de verticale wanden bedoeld tussen het betreffende gebouw en de buurgebouwen moeten EI 60 hebben. Dit moet grondig worden bekeken, gezien de verweven structuur van het gebouw.*
- *De bar/ontbijtruimte is gelinkt aan het logies – deze is enkel te gebruiken door gasten van het logies en niet voor derden.*
- *De polyvalente ruimte is eveneens gelinkt aan het logies – deze is enkel te gebruiken door de gasten van het logies en niet voor derden.*
- *De conformiteit van het toeristische logies met de specifieke brandveiligheidsnormen, beschreven in bijlage 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering, wordt ter plaatse gecontroleerd door een erkend keuringsorganisme. De te volgen procedure voor de aanvraag van het vereiste brandveiligheidsattest staat beschreven voormeld besluit. We verwijzen daarvoor naar de site van toerisme Vlaanderen.*

Noot van de omgevingsambtenaar:

In het advies staat ‘Er is opgelegd dat de kamers 1 en 2 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.’ In concreto gaat dit op de plannen over de samengevoegde familiekamer (kamer 1) op de 1^e verdieping.

3.3. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 8 oktober 2024 onder ref. 9774. 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 toto ASTRID indoordekking.

3.4. Vlaamse Waterweg

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 19 september 2024. Op 28 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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. 3 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 150 m², de niet-gelijkvloerse delen van deze ruimtes meegerekend'. Het bijhorend sanitair evenals de weg ernaar toe dienen in dit geval eveneens te voldoen aan dit besluit. De niet-gelijkvloerse delen dienen niet te voldoen indien de ruimtes op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervullen en voldoen aan de bepalingen van dit besluit.

Huidige aanvraag omvat geen te bouwen, herbouwen, verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimte van meer dan 150 m² 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 te 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.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de zaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

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 steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. 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 dienst doet 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 maar geen advies ontvangen. Uit adviezen in eerdere dossiers is geweten dat de afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen gerespecteerd worden.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

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 onbepaalde 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 minimum aantal 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**.

Er wordt opgemerkt dat t.h.v. de eerste verdieping op de straatgevel eerder en zonder vergunning of toelating zaakgebonden gevelpubliciteit (dubbelzijdig uithangbord) bevestigd werd. De aanvraag geeft deze publiciteit weer op de bestaande toestand maar duidt aan dat deze geen deel uitmaakt van de aanvraag. **Hierbij wordt voor de duidelijkheid de gevelpubliciteit uitgesloten uit de vergunning.** Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Erfgoedwaardering: werken aan interieur en exterieur

De aanvraag voor de verbouwing en bestemmingswijziging werden 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.
- Het dichtten van de deur tussen de traphal en de bar moet licht verdiept gebeuren ten opzichte van het omringende muurvlak zodat de oorspronkelijke deuropening ook afleesbaar behouden blijft aan de zijde van de bar. Het dichtten van de deuropening gebeurt niet met metselwerk maar met een lichte wand met de vereiste brandweerstand zodat de ingreep reversibel is.

Bijkomend geldt de bijzondere voorwaarde zoals geformuleerd in het bindend advies van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie punt 3.1): 'Alle aanpassingen aan het beschermde interieur (schrijnwerk, lijstwerk, vloeren, wandafwerking, ornamentiek,...) dienen het voorwerp uit te maken van een voorafgaande toelatingsaanvraag aan het lokaal bestuur (i.c. Gentse Dienst Archeologie en Monumentenzorg).'

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 gevelpubliciteit op de eerste verdieping.

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_2024086321 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 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 uitgesloten uit de vergunning

Er wordt opgemerkt dat t.h.v. de eerste verdieping op de straatgevel eerder en zonder vergunning, of toelating, zaakgebonden gevelpubliciteit (dubbelzijdig uithangbord) bevestigd werd. De aanvraag geeft deze publiciteit weer op de bestaande toestand maar duidt aan dat deze geen deel uitmaakt van de aanvraag. Hierbij wordt voor de duidelijkheid de **gevelpubliciteit op de 1^e verdieping uitgesloten uit de vergunning.**

Voorwaarden volgende uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 oktober 2024 met kenmerk 062151-015adviesOMG/DA/2024). Er wordt in het bijzonder de aandacht gevestigd op volgende voorwaarden:

- *Alle scheidingswanden en daarmee worden zowel de verticale wanden bedoeld tussen het betreffende gebouw en de buurgebouwen moeten EI 60 hebben. Dit moet grondig worden bekeken, gezien de verweven structuur van het gebouw.*
- *De bar/ontbijtruimte is gelinkt aan het logies – deze is enkel te gebruiken door gasten van het logies en niet voor derden.*
- *De polyvalente ruimte is eveneens gelinkt aan het logies – deze is enkel te gebruiken door de gasten van het logies en niet voor derden.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **agentschap Onroerend Erfgoed** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 oktober 2024 met kenmerk 4.002/44021/32.33):

- *Alle aanpassingen aan het beschermde interieur (schrijnwerk, lijstwerk, vloeren, wandafwerking, ornamentiek,...) dienen het voorwerp uit te maken van een voorafgaande toelatingsaanvraag aan het lokaal bestuur (i.c. Gentse Dienst Archeologie en Monumentenzorg).*

Publiciteit

De koperen plaats rechts van de inkomdeur mag maximaal 10cm uitspringen voorbij de rooilijn.

Erfgoedwaarde

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.

Het dichtten van de deur tussen de traphal en de bar moet licht verdiept gebeuren ten opzichte van het omringende muurvlak zodat de oorspronkelijke deuropening ook afleesbaar behouden blijft aan de zijde van de bar. Het dichtten van de deuropening gebeurt niet met metselwerk maar met een lichte wand met de vereiste brandweerstand zodat de ingreep reversibel is.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm. Om geurhinder als gevolg van

de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat 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 40 tot 60 cm. 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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluidshinder

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

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.

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

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 sloping 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 stilziggend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2024_CBS_10765 - OMV_2024086321 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning tot toeristische logies - zonder openbaar onderzoek - Graslei, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024086321

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_N_2.pdf	J6WXiXWiLpAlKxZ6+iKczw==
BA_toeristenlogies_D_N_1.pdf	9k7ScPp1j/1zrbXGS2APYQ==
BA_toeristenlogies_D_N_3.pdf	FD0h4wMH2PI0bhCIDFWgTw==
BA_toeristenlogies_D_N_4.pdf	olgO2MftDm8jy8pVHBzOYQ==
BA_toeristenlogies_D_N_5.pdf	u8hjWAaogxKQwvQCVbHyYA==
BA_toeristenlogies_D_N_6.pdf	arm5ulh7IELOIPrk6YaHng==
BA_toeristenlogies_D_N_7.pdf	/vTvFtwurQhvJdYBynQVw==
BA_toeristenlogies_D_N_8.pdf	8aPi5h8U60KFaQZCgc2ygg==
BA_toeristenlogies_D_N_9_plafond.pdf	qdhs8V5wm6DmPWho1Zr4fA==
BA_toeristenlogies_G_B_1.pdf	KpRn4pX3CWK5LewZO50MdQ==
BA_toeristenlogies_G_B_2.pdf	3h1Tbh4FQor+YYRxN0I1Hg==
BA_toeristenlogies_G_N_1.pdf	yyAFO4bsgR4OqO0utx/Baw==
BA_toeristenlogies_G_N_2.pdf	w8oJNSPmN0ADWinvj29p7g==
BA_toeristenlogies_I_B_1.pdf	60DN1qE9eBiQxyonFMTIXg==
BA_toeristenlogies_I_N_1.pdf	A7MAOF1nlgay701vGZy91A==
BA_toeristenlogies_L_B_1.pdf	2FK+3HmXfuLWtgr4WUi/7w==
BA_toeristenlogies_L_N_1.pdf	F/V5J8JpZvj0OdR15JjyuQ==
BA_toeristenlogies_P_B_1.pdf	1HKF0WIXMCgZeTUXAXhVsA==
BA_toeristenlogies_P_B_2.pdf	1N9dFKY6xV+Ajq1mPsAL7A==
BA_toeristenlogies_P_B_3.pdf	C3EZES+drJsQm/hza99QPg==
BA_toeristenlogies_P_B_4.pdf	eLtlCQDLrN0Um+HdP5CUGg==
BA_toeristenlogies_P_B_5.pdf	kyxKTpbcA4iXPnTY+NGSsg==
BA_toeristenlogies_P_N_1.pdf	HVaRV5kKk1MAmEtHoRKD1w==
BA_toeristenlogies_P_N_2.pdf	HfiZ9jdf6hCR7+rCIU+G+g==
BA_toeristenlogies_P_N_3.pdf	+qjFHpOIEYarjEvJm+Q42Q==

BA_toeristenlogies_P_N_4.pdf	yluFAs/ryW5PfmFBB665fQ==
BA_toeristenlogies_P_N_5.pdf	394leXnEYqDrZHVY7l5ISw==
BA_toeristenlogies_S_B_1_AA'.pdf	aEA7/idiC+absBQi5BtGhg==
BA_toeristenlogies_S_B_2_BB'.pdf	7MfB8RfLn6N4fWrJ6wiTIQ==
BA_toeristenlogies_S_B_3_CC'.pdf	z5R0mPEVwKzdhSNdr8ENg==
BA_toeristenlogies_S_N_1_A.pdf	8CRvrilaT9Vddh+s6NOtEQ==
BA_toeristenlogies_S_N_2_B.pdf	BKahYizyY7yt2g7lYvoMfQ==
BA_toeristenlogies_S_N_3_C.pdf	o9Vqs9WqM0GEGliEqwNJGQ==
BA_toeristenlogies_T_B_1.pdf	uVS+5RcYBbSYfIVTdK8xAw==
BA_toeristenlogies_T_N_1.pdf	3QevbCpi4i44Pcx0qNXKPw==