



2025_CBS_08762 OMV_2025086580 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaand klooster naar een hotel met 15 kamers en restaurant - zonder openbaar onderzoek - Zandberg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

URBAN-ID NV met als contactadres Citadellaan 20, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025086580) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaand klooster naar een hotel met 15 kamers en restaurant
- Adres: Zandberg 5, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1568N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het project betreft de herbestemming van een bestaand klooster te Zandberg 5 tot een hotel met restaurant. Het pand ligt in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De Zandberg bevindt zich in het historische stadscentrum van Gent, in een omgeving die wordt gekenmerkt door kleinschalige, gesloten bebouwing met een gemengd karakter van wonen, kleinschalige handel en horeca.

Het pand op de bouwplaats is een classicistisch herenhuis, (sinds 20/06/2023), opgenomen in het inventaris bouwkundig erfgoed met ID nummer: 26144. Het is een classicistisch dubbelhuis van zes traveeën en drie bouwlagen met plat dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De geplande werken omvatten een functiewijziging en verbouwingen, waaronder een uitbreiding en een optopping van het hoofdgebouw. Het programma omvat:

- een gelijkvloers met restaurant en 2 kamers (met telkens 1 slaapkamer),
- een eerste verdieping met 6 kamers (waarvan 1 met 2 slaapkamers),
- een tweede verdieping met 6 kamers (met telkens 1 slaapkamer),
- en een derde verdieping (optopping) met 1 kamer (met 1 slaapkamer).

In totaal worden 15 kamers voorzien, waarvan 14 met één slaapkamer en 1 met twee slaapkamers.

De receptie wordt achteraan voorzien, samen met een fietsenberging met plaats voor 6 fietsen.

De voorgestelde nieuwe optopping, ter hoogte van de derde verdieping, wordt centraal op het bestaande bouwvolume voorzien met een terugsprong tov de voorgevel en beide zijdelingse perceelsgrenzen.

De milieuaspecten van de horecazaak, verbonden aan de concrete exploitatie, worden later nog aangevraagd.

Op 22 mei 2025 werd een eerdere aanvraag (OMV_2025010571) voor de verbouwing van het klooster tot een hotel met 15 kamers en een restaurant geweigerd. Deze aanvraag werd geweigerd omdat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag onvoldoende werd onderzocht. Daarnaast voldeed de aanvraag niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) met betrekking tot hemelwater. Verder formuleerden de brandweer, Fluvius en de dienst Monumentenzorg enkele specifieke aandachtspunten waarmee bij een eventuele nieuwe aanvraag rekening moet worden gehouden.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 22/05/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaand klooster naar een hotel met 15 kamers en restaurant. (OMV_2025010571)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/11/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een vergaderplaats en slaapkamers, na het slopen van de bestaande gebouwen op de binnenkoer. (Litt. Z-7-64)

* Op 04/10/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een vergaderzaal en slaapkamers. (Litt. Z-7-65)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 september 2025 onder ref. 073245-006OMG/DA/2025:

Het volledige advies is beschikbaar in het Omgevingsloket.

De omgevingsambtenaar sluit zich integraal aan bij dit advies.

Bijzondere aandachtspunten uit dit advies:

Inname openbare rijweg: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 26 augustus 2025 onder ref. 5000108613:

Het volledige advies is beschikbaar in het Omgevingsloket.

De omgevingsambtenaar sluit zich integraal aan bij dit advies.

Bijzondere aandachtspunten uit dit advies:

(...) Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding. (...)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). 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.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Het perceel is niet gelegen in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, is gelegen in een vastgestelde archeologische zone en heeft een oppervlakte >300m².

Gezien de vergunningsplichtige bodemingreep in deze aanvraag minder dan 100m² bedraagt is er alsnog geen archeologienota nodig.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Het hemelwater van het pad (34,44 m²) watert af naar de groenzone. Bij natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd, afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie

kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte is minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 25.000 liter voorzien die is aangesloten op het hellend dak (totale dakoppervlakte 231,12 m²). Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 52.270 l/maand.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor onderhoud kamers, restaurant, tuin en spoeling toiletten.

Groendak

Alle platte daken worden aangelegd als groendak (totale dakoppervlakte 185 m²). Het groendak wordt bij de dimensionering van de infiltratievoorziening meegerekend voor de helft. Bijgevolg dient het groendak een buffercapaciteit van 50 l/m² te hebben.

Infiltratievoorziening

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening (50 cm diepte) voorzien van 23.049 liter buffervolume en 24,03 m² infiltratieoppervlakte.

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. HORECA

Om mogelijke overlast van de herbestemming tot hotel en restaurant de buurt te beperken, wordt gevraagd om rekening te houden met volgende aandachtspunten:

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.

Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur restaurant

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid restaurant

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 horecazaak 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.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.
Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.
Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.
De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.
Het afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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.

8. 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.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van een klooster naar een hotel met 15 kamers en een restaurant, gelegen te Zandberg 5. Dit pand bevindt zich in het historisch centrum, kern van het toeristisch gebied.

PROGRAMMA en VOLUME

Aangezien het een nieuw logies betreft, gelegen binnen de R40/N430, is de visienota Nieuw Groot Logies van toepassing. Stad Gent is geen voorstander van nieuw groot logies vanaf 16 verhuureenheden (kamers) binnen de R40/N430.

Het project heeft minder kamers, daarom is het voorgesteld project conform de visienota. De capaciteit van het logies is 31 personen, de kamers zijn en suite. Er is een receptie en er zijn gemeenschappelijke ruimtes, o.a. om te eten. De aanwezigheid van een tuin is een pluspunt voor het logies.

Gezien de locatie en het kleinschalig karakter van het project, wordt de voorgestelde herbestemming gunstig geadviseerd. Ook de voorgestelde volume uitbreiding ter hoogte van de

derde verdieping kan in de betreffende context gunstig beoordeeld worden. Door de terugsprong van het volume aan de voorgevel en zijdelingse perceelsgrenzen blijft de ruimtelijke impact van deze uitbreiding beperkt.

MOBILITEIT

De site is zeer goed bereikbaar te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer, maar ook goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Voor deze specifieke functie van hotel en restaurant is maatwerk vereist en kunnen de parkeerrichtlijnen niet toegepast worden.

Huidige aanvraag bevat een mobiliteitstoets voor het project dat een restaurant met 46 zitplaatsen en een hotel met 15 kamers omvat. Het perceel is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer en er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien. Het project richt zich voornamelijk op lokale en toeristische gasten die zich vooral per openbaar vervoer of (deel)fiets zullen verplaatsen. Ook de werknemers worden grotendeels uit de nabije omgeving verwacht en zullen doorgaans niet met de auto komen. Bezoekers die toch met de wagen willen komen, kunnen gebruikmaken van nabijgelegen parkeergarages of P&R-zones.

Voor fietsparkeren worden geen specifieke plaatsen voorzien voor bezoekers, maar wordt verwezen naar het ruime aanbod van publieke fietsstallingen en deelfietssystemen in de stad, zoals Blue-bike, Donkey Republic, Dott, Bolt, Cozywheels en Dégage. Voor het personeel zijn er zes inpandige fietsparkeerplaatsen voorzien, gelegen achteraan op het gelijkvloers. Deze berging is afgesloten maar ligt niet ideaal ten opzichte van de ingang, aangezien fietsen door de inkomhal moeten worden verplaatst. De ruimte is voorzien voor een hoog-laag-systeem, maar dat blijkt niet uit het plan. Indien gasten vragen om hun fiets veilig en afgesloten te stallen, kan ook overwogen worden om tijdelijk gebruik te maken van de personeelsstallingen.

De verkeersgeneratie van het project blijft beperkt. Het hotel zal gemiddeld 24 gasten ontvangen, met een maximum van 31 bij volle bezetting, en heeft 5 voltijdse medewerkers. Het restaurant biedt plaats aan 46 gasten en stelt 4 à 5 werknemers te werk. Er wordt uitgegaan van een totaal van 276 verplaatsingen per dag, waarvan 78 met de auto. In werkelijkheid zal dit aantal lager liggen aangezien een significant deel van de restau. Voor leveringen wordt gerekend op ongeveer één levering om de twee dagen met lichte vrachtwagens.

Volgens de richtlijnen zou er in een worstcasescenario nood zijn aan 24 autoparkeerplaatsen en 11 fietsparkeerplaatsen, maar die worden niet voorzien. Dit wordt verantwoord doordat het pand deel uitmaakt van het bouwkundig erfgoed en dus geen ruimte biedt voor bijkomende parkeerplaatsen zonder de historische waarde aan te tasten. Bovendien bevindt het gebouw zich in een zone met een goede bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer, waardoor de parkeerbehoefte lager ligt.

De mobiliteitseffecten blijven daardoor beperkt. De verwachte verkeersgeneratie bedraagt maximaal vijf personenautoequivalenten per uur per richting, wat als gering wordt beschouwd. Laden en lossen kunnen niet op eigen terrein plaatsvinden, maar zal op het openbaar domein gebeuren. Gezien het beperkt aantal laad- en losbewegingen is dit aanvaardbaar.

Over het algemeen kan worden gesteld dat het project weinig impact zal hebben op de mobiliteit, op voorwaarde dat de bestaande duurzame vervoersmogelijkheden voldoende worden benut en de fietsenstalling kwalitatief wordt ingericht. (zie **voorwaarden**)

ERFGOED

De bebouwing werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Er werd archiefonderzoek verricht om een beeld te hebben op de bouwgeschiedenis van de site. Op basis van deze informatie kan geconcludeerd worden dat er zich op de plaats van het

hoofdgebouw oorspronkelijk een 18de-eeuws gebouw bevond. Vanaf de 2de helft van de 20ste eeuw zijn er verschillende bouwcampagnes uitgevoerd die een impact hebben gehad op de bestaande bebouwing:

- De dragende structuren van de vloeren zijn vernieuwd en werden opgetrokken volgens op dat moment hedendaagse uitvoeringstechnieken zoals betonplaten (kelder), de dragende vloeren van de verdiepingen waren niet zichtbaar.
- De indeling in het gebouw werd aangepast volgens de functie die het in die periode vervulde, meer bepaald een klooster. Zo werd er een kapel ingericht met dubbelhoge ruimte, werden er slaapkamers ingericht op de verdiepingen en werd in de tuinzone het achterhuis afgebroken en vervangen door een gang en volume met vergaderruimte en kamers op de verdiepingen.
- De interieurafwerking werd vernieuwd: blauwe hardstenen bogen met pilasters, arduinen tegelvloer in de doorrit, schouwmantels, sierplafonds en lambrisering in het representatieve salon werden vernieuwd.
- De voorgevel werd gereconstrueerd naar ontwerp van architect K.M.J. Spruyt in het derde kwart van de 20ste eeuw. De lijstgevel werd opgetrokken uit kalkzandsteen met kenmerken van de gevel uit de tweede helft van de 18de eeuw, waarbij een brede korfboogpoort uit het vierde kwart van de 18de eeuw behouden bleef. Het pand heeft een grote beeldwaarde voor de omgeving van de Zandberg.

De aanvraag betreft de inrichting van een horecazaak op de gelijkvloerse verdieping en een hotelfunctie op alle verdiepingen. Om dit mogelijk te maken wordt op het gebouw ingegrepen:

- De bestaande planindeling wordt gewijzigd waarbij er muren worden afgebroken en heropgericht. De bestaande dragende vloeren blijven behouden.
- Er worden nieuwe vloeren ingebracht in de kapel, die vandaag een dubbelhoge ruimte is om bijkomende kamers te kunnen creëren.
- Er wordt een optopping voorzien bovenop het platte dak van het hoofdgebouw en een volume-uitbreiding in de zone waar zich vandaag een patio bevindt. De uitbreiding wordt teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel gepositioneerd. Doordat de gevel doorloopt voorbij het vloerniveau van de optopping, zal deze de uitbreiding deels verbergen.
- Er wordt een lift in het gebouw ingebracht om de verdiepingen te ontsluiten.
- Het schrijnwerk van de voorgevel wordt vernieuwd volgens huidig model.

Vanuit erfgoeddoogpunt is er geen bezwaar tegen de herbestemming van de gebouwen tot hotel en horeca. Aangezien de erfgoedwaarde van de interieurelementen beperkt is, kan akkoord gegaan worden met de gewijzigde aangepaste indeling. Wel worden een aantal **voorwaarden** geformuleerd m.b.t. de beeldwaarde en dus het uitzicht van het gebouw aan de Zandberg.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025086580 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaand klooster naar een hotel met 15 kamers en restaurant aan URBAN-ID nv (O.N.:0699844904) gelegen te Zandberg 5, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 september 2025 met kenmerk 073245-006OMG/DA/2025).

Uitbating hotel

Een aanmelding van het logies is vereist bij:

- Toerisme Vlaanderen
- Dienst Belastingen Stad Gent

Fietsenstalling

De as-op-as-afstand bij de fietsparkeerplaatsen voor personeel bedraagt 50 cm, waardoor de fietsenstallingen moeten ingericht worden in een hoog-laag-systeem. Dit blijkt niet uit het plan, waar ze allemaal op hetzelfde niveau ingetekend staan.

Monumentenzorg

- Het buitenschrijnwerk van de straatgevel (ramen, deur, kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of bouwconstructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering die identiek is aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing zijn daarbij wel aanvaardbaar.
- Omdat het pand opgenomen is op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn er uitzonderingen voorzien in de energieregelgeving voor die delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het

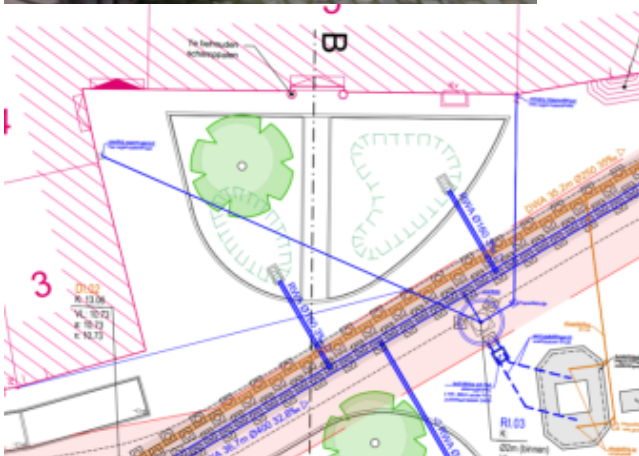
schrijnwerk) zijn daarom niet aanvaardbaar. Meer informatie is terug te vinden op: <https://www.onroerendergoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling>

- Technische installaties die noodzakelijk zijn voor de vooropgestelde functie moeten geïntegreerd worden in het gebouw, bij voorkeur binnen het optoppingsvolume en niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. Dit moet van bij het begin tijdens de uitvoering van de werken als principe meegenomen worden, zodat er geen visueel storende technieken aan het gebouw moeten toegevoegd worden.
- Als er een valbeveiliging/borstwering noodzakelijk is op het platte dak dan moet deze zo sober mogelijk uitgevoerd worden in een hedendaagse vormgeving. De borstwering kan enkel achter de gevel geplaatst worden, dus niet erop, zodat de visuele impact ervan zo beperkt mogelijk is.
- De vluchttrappen die voorzien worden tegen de achtergevel van het hoofdvolume en de voorgevel van het verbindingsvolume worden voor de raamopeningen geplaatst. Dit leidt tot een conflict tussen ramen/beglaasde delen en functionele ingrepen nl. de vluchttrappen. De vluchttrappen moeten maximaal voor gesloten geveldelen voorzien worden, zodat hun impact op de relatie tussen het interieur en exterieur zo beperkt mogelijk is.
- Er is geen publiciteit aangevraagd in deze aanvraag, als er publiciteit wordt voorzien die groter is dan 4m² en/of verlicht is, moet hiervoor een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden. Bij de beoordeling van publiciteit op panden met erfgoedwaarde hanteert de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg volgende richtlijnen:
 - * Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 gevelopschrift per pand worden toegelaten. Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
 - * Een uithangbord kan maximaal 60x60 cm. groot zijn.
 - * Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de architecturale vormgeving van de voorgevel. Een paneel of lichtbak dat de gevel afschermt is niet aanvaardbaar.
 - * Indien gewerkt wordt met verlichting moet voorafgaand de uitvoering van de werken het advies ingewonnen worden van de stedelijk lichtambtenaar.

Wegendienst

Bij de werken in de Zandberg werd een openbaar gescheiden stelsel en een openbare regenwaterput voorzien, deze laatste voedt de pomp op het plein. Voor dit pand werd een DWA-aansluiting thv de voordeur en een RWA-aansluiting thv de regenwaterpijp op de hoek van het perceel (kant huisnummer 6) voorzien. RWA en DWA worden in het ontwerp beide gericht op de aansluiting thv de voordeur, de RWA dient aangepast te worden naar de voorziene aansluiting rechts (zie foto).

Door de aansluiting op de openbare regenwaterput is er in dit geval extra aandacht te besteden aan de scheiding van RWA en DWA. In geen geval mag er afvalwater aangesloten worden op het regenwaterstelsel.



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. Het plan is in die zin aan te passen. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail:

wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Keldergaten die worden gesupprimeerd moeten, met de bijhorende keermuurtjes, worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Fietsenstalling

Het is mogelijk dat bepaalde gasten zullen vragen om hun fiets inpandig en afgesloten te stallen (vb duurdere fietsen). Het kan een oplossing/suggestie zijn om op die momenten de inpandige fietsenstallingen voor het personeel ter beschikking te stellen aan gasten.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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).

Distributiekabel:

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08762 - OMV_2025086580 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaand klooster naar een hotel met 15 kamers en restaurant - zonder openbaar onderzoek - Zandberg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025086580

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_Zandberg 5_L_N_1_17-50.pdf	rZtPyMvFrVyaO/OS/boE3w==
BA_Zandberg 5_L_B_1_150.pdf	fXP3KGpPFHsn++fFXullIQ==
BA_Zandberg 5_P_N_6_24-50.pdf	LgHr/TQqobcQeU4cP0eOQA==
BA_Zandberg 5_P_B_1_Dakenplan.pdf	ZGxhWyjvzMM4uN1XVAshwA==
BA_Zandberg 5_P_B_4_6-50.pdf	cCah0mRb8VNwLQoclgAoHg==
BA_Zandberg 5_P_N_3_21-50.pdf	QT1lewaUxloo/h8NeuVukw==
BA_Zandberg 5_P_B_3_5-50.pdf	SGSPe/qMK03J7+r+kRJ+6g==
BA_Zandberg 5_P_N_2_20-50.pdf	frXI7r8iRnR9QCQAAZAc3A==
BA_Zandberg 5_P_B_2_4-50.pdf	jZEJzl2XCPfT9VklOM94g==
BA_Zandberg 5_P_N_5_23-50.pdf	5Izx4r/+KgVmWj3TuabwMw==
BA_Zandberg 5_P_N_1_19-20.pdf	5jJ6LPyltxHQ5Z7MfRsKPA==
BA_Zandberg 5_P_B_1_3-50.pdf	hnX9fe9Ft0alNbvnFeZdJg==
BA_Zandberg 5_P_N_4_22-50.pdf	lyqHBk7giXPWfsUheX0j8A==
BA_Zandberg 5_P_B_5_7-50.pdf	7iJXKm6go3C6M78Jbm5ILA==
BA_Zandberg 5_P_N_1_Dakenplan.pdf	3J+FcfS/5LeONx+XKsM9dg==
BA_Zandberg 5_S_N_1_32-50.pdf	kmqhmqmkf6FrH9K9dcrKnGQ==
BA_Zandberg 5_S_B_1_15-50.pdf	bLmYYgYLEBmxdf8KldPQlw==
BA_Zandberg 5_T_B_1_16-50.pdf	nrx47JGKcz7WMjEFhrx4Vg==
BA_Zandberg 5_T_N_1_33-50.pdf	KqDY8U9txn8y/BMQNr4tdA==
BA_Zandberg 5_G_N_3_27-50.pdf	loxs9XnVzjQAmBvcocF1Fw==
BA_Zandberg 5_G_N_4_28-50.pdf	RTFtic1BgygZbynkTZfGQg==

BA_Zandberg 5_G_B_6_13-50.pdf	SLIPU6tiVcxloE4mwSONGA==
BA_Zandberg 5_G_B_1_8-50.pdf	pcEfbm1HRuYjgcWLflBygw==
BA_Zandberg 5_G_N_7_31-50.pdf	TVq9ZYSO8xutPdZDXLHOLQ==
BA_Zandberg 5_G_N_2_26-50.pdf	q+cj1tu6SrAozmWWRw/5jg==
BA_Zandberg 5_G_B_4_11-50.pdf	Q7y8qodKdKHyM2BUjlG2+g==
BA_Zandberg 5_G_N_6_30-50.pdf	+aqFszTH2Wyj7tsS4DkOhA==
BA_Zandberg 5_G_N_1_25-50.pdf	J5eQ9lpQvldqFoqqtrODQ==
BA_Zandberg 5_G_B_5_12-50.pdf	ZFn+YXiSA7J3PO7wHDFN3A==
BA_Zandberg 5_G_N_5_29-50.pdf	rMO02amhbcWwcxYtdCICGA==
BA_Zandberg 5_G_B_7_14-50.pdf	V0RiKUTDjp3IMu/fbGMtpA==
BA_Zandberg 5_G_B_2_9-50.pdf	/+XDvA3jczFTVLwCWq/2w==
BA_Zandberg 5_G_B_3_10-50.pdf	3hiahU3z2WVK2MZORX1Bfw==
BA_Zandberg 5_I_N_1_18-50.pdf	0VZG9GabdeEkCaLvzTFGZA==
BA_Zandberg 5_I_B_1_2-50.pdf	2W22Cq4hS5+GvpghiQEibQ==