



2025_CBS_09988 OMV_2025104760 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en restaureren van een beschermd monument - zonder openbaar onderzoek - Graslei en Korenmarkt, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 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; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Christophe De Decker met als contactadres Vaartstraat 28, 1880 Kapelle-op-den-Bos en MAVICO INVESTMENTS NV met als contactadres Vaartstraat 9, 1880 Kapelle-op-den-Bos hebben een aanvraag (OMV_2025104760) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en restaureren van een beschermd monument
- Adres: Graslei 9 en Korenmarkt 20, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 60D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
6 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie is gelegen in de historische kuip van stad Gent. Het pand is gelegen in het bouwblok tussen de Korenmarkt en de Graslei. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden en reca-zaken.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 97592) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

"Woonhuis, voorheen niet cijnsplichtig huis zogenaamd "Vry Huys Vry Erve", vanouds genaamd "De Wapens van Zeeland". Diephuis van vier traveeën en drie bouwlagen met schilddak (leien), in Lodewijk XIV-stijl, volgens geschilderde catering op fries en volgens archiefstukken opgetrokken in 1702. Bepleisterde lijstgevel van bak- en zandsteen. Steekboogvormige benedenvensters gevat in geblokte rechthoekige omlijsting, afgedekt met rechte druiplijst. Traveeën van bovenverdieping gemarkeerd door kolossale pilasters met geprofileerde basis en Korinthisch kapiteel. Steekboogvensters van tweede bouwlaag gevat in omlijsting met oren en vlakke sluitsteen en bekroond met driehoekig fronton; borstwering met zware opgehangen festoenen en balkon voor middentravee met ijzeren leuning uit de 19de eeuw. Bovenste vensters: spiegelboogvormig in geprofileerde omlijsting met sluitsteen en gebogen kroonlijst. Hoofdgestel met gelede architraaf, beschilderde fries en kroonlijst, gedragen door pilasters. Rondboogdeur gevat in geblokte rechthoekige omlijsting met neuten, imposten, sluitsteen en gestrekte druiplijst; bovenlicht versierd met festoenen en engelenkopjes. Dak boven middenpenant voorzien van dakkapel met driehoekig fronton en bekroond met sierlijk achtkantig torentje van twee geledingen, koepelvormig afgedekt en voorzien van bolornament. Achteruitgang op Graslei nummer 9."

Het pand Graslei 9 bestaat uit het Korenmetershuis en het achterhuisje (rechtse travee) boven de steeg. Beide zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 133599 en ID133600) en worden in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Eerste Korenmetershuis, van 1435 tot 1540 gildehuis van de korenmeters. Enkelhuis van vier traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (nok loodrecht op de straat, leien), uit de eerste helft van de 16de eeuw, heropgebouwd in 1913 naar ontwerp van architect Amandus Robert Janssens. Verankerde trapgevel in traditionele stijl opgetrokken uit bak- en witte natuursteen. Plint met bolkozijnen als keldervensters en kelderdeur met trap, afgedekt door waterlijst. Kruiskozijnen met negblokken, latei en wigvormig ontlastingssysteem. Borstweringen afgelijnd door waterlijsten en met versierde gevelankers. Rechthoekige deur op verhoogde begane grond, met tussendorpel op consoles en bolkozijn bovenlicht; rechte steektrap van acht trappen voorzien van ijzeren leuningen. Achtergevel: bakstenen tuitgevel met muur vlechtingen. Aanbouw achteraan: klein diephuis van drie bouwlagen onder afgewolfd schilddak (Vlaamse pannen), met kern vermoedelijk opklimmend tot de 13de eeuw doch met latere aanpassingen (19de eeuw). Enige zichtbare gevel: verankerde lijstgevel deels van Doornikse kalksteen en deels van bakstenen met dichtgemetselde getoogde vensters op bovenverdieping. Houten goot.'

‘Achterhuisje van het huis zogenaamd "De Wapens van Zeeland" op de Korenmarkt 20. Gekanteelde bakstenen lijstgevel van één travee en twee bouwlagen, volgens archiefstukken daterend van 1701. Tudorboogvormige poort met zandstenen negblokken en gebogen druiplijst (baksteen). Rechte gevelankers en paneel van onregelmatige vorm op borstwering. Kruiskozijn met latei en waterlijsten ter hoogte van boven- en onderdorpel. Kantelenrij met zandstenen dekplaten sluit geveltje af.’

Het burgerhuis De Wapens van Zeeland is, samen met het bijhorend Korenmetershuis en het achterhuisje, beschermd als monument. Bij deze bescherming geniet ook het keldergewelf van het burgerhuis een aparte vermelding. In 1959 werd het burgerhuis De Wapens van Zeeland beschermd als monument. Deze eerste bescherming beperkte zich tot het pand aan de Korenmarkt. In 1976 werd de bescherming uitgebreid met het bijhorend korenmetershuis en het achterhuisje die zich beide bevinden aan de kant van de Graslei. Ook het keldergewelf onder het burgerhuis is mee opgenomen in deze uitgebreide bescherming.

Het pand is beschermd als monument omwille van het algemeen belang: de rangschikking als monument van het huis genaamd 'Het Wapen van Zeeland' (Korenmarkt 20), uitgebreid tot het gebouw in zijn geheel, namelijk Korenmarkt 20 en Graslei 9, inclusief het keldergewelf onder de Korenmarkt.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het verbouwen en restaureren van een beschermd monument (momenteel leegstaand pand), naar verschillende verhuurbare horeca-units gecombineerd met een gemeenschappelijke circulatiekern (ontsloten via steeg aan zijde Graslei):

- Kelder zijde Korenmarkt (184 m²)
- Duplex unit 1 (gelijkvloers en eerste verdieping) zijde Korenmarkt (341,5 m²)
- Duplex unit 2 (tweede en derde verdieping) zijde Korenmarkt, ontsloten via gemeenschappelijke circulatiekern (275 m²)
- Triplex unit (gelijkvloers, eerste en tweede verdieping) zijde Graslei (279 m²)

Noot van de OA: In de beschrijvende nota wordt de kelder niet expliciet vermeld, ook niet als een afzonderlijke horecazaak. Op de plannen en de brandweerplannen wordt dit echter wél aangegeven, inclusief een afzonderlijk programma. Hierom wordt de kelder dan ook als een aparte horecavoorziening beoordeeld.

De plannen geven een casco-opzet weer, waarbij in deze aanvraag de structurele ingrepen voor de circulatie naar de verschillende units zijn voorzien. Daarnaast wordt een voorstel gedaan voor een mogelijke indeling van de units, waaronder keuken, afvalruimte en sanitair. De verdere uitwerking van deze inrichting zal in de toekomst door de respectieve exploitanten verrijnd worden.

Hierbij is voorliggende aanvraag gelijkaardig aan de vergunning afgeleverd op 07/02/2008 ‘een functiewijziging van een bestaande kantoorruimte naar een horecazaak en een herinrichting van de bestaande ruimten’ (2007/912).

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

1/ de ingebruikname van de kelder zijde Korenmarkt

De aanvraag biedt geen duidelijkheid over de huidige toestand van de kelderzone aan de zijde van de Korenmarkt. In de voorgestelde nieuwe situatie wordt deze ruimte ingericht als horecazaal met een capaciteit van 99 personen. De toegang tot deze ruimte verloopt via de

nieuwe liftsas, evenals via een afgesloten trap die de kelder verbindt met het gelijkvloers. Deze trap bevindt zich in de tweede kamer aan de zijde van de Korenmarkt.

2/ de toevoeging van circulatieruimten in het pand

- Liftsas zijde Korenmarkt: Deze nieuwe lift wordt geplaatst op de locatie van de huidige lift, maar in plaats van twee liften wordt er slechts één voorzien. Deze lift is toegankelijk via de gemeenschappelijke traphal en bedient alle ruimtes aan de zijde van de Korenmarkt, met uitzondering van het dakniveau. Dit omvat het kelderniveau en de twee duplexunits. Daarnaast wordt een liftsas toegevoegd, dat fungeert als overgangsruimte tussen de lift en de gemeenschappelijke traphal.
- Liftsas zijde Graslei: De nieuwe lift zorgt voor een volledige toegankelijkheid van het gebouw, doordat ze aansluit op het maaiveldniveau in de steeg zijde Graslei. Ze vormt een verbinding tussen de steeg, de gemeenschappelijke traphal en alle publiek toegankelijke niveaus aan de zijde van de Graslei (triplex unit). Het dakniveau wordt ook hier niet ontsloten via de lift.
De lift wordt geplaatst tussen de bestaande muren, waarbij er ook nog een liftsas wordt gecreëerd tussen de horecazaal, de lift en de traphal.
- Aanpassen van de centrale traphal: De bestaande traphal bevindt zich centraal tussen beide gebouwen en vormt via de paliers de verbinding tussen de bestaande panden en de liften. Deze traphal wordt doorgetrokken tot op dakniveau, waar ze toegang biedt tot de technische installaties (dakniveau Graslei). Dit gaat gepaard met een beperkte verhoging van het bestaande volume, namelijk een ophoging van ongeveer 1 meter over de volledige breedte van de traphal.

3/ aanpassingen aan de steeg, toegang Graslei

Om de toegankelijkheid van het pand via de steeg te verbeteren, zullen de bestaande kasseien in de steeg worden heraangelegd. Hierdoor ontstaat een vlakke en comfortabel berijdbare strook die de bereikbaarheid vergemakkelijkt.

4/ het toevoegen van een trap in duplex unit 1

In de voorruimte van de eerste duplexunit aan de zijde van de Korenmarkt wordt op het gelijkvloers een nieuwe open stalen trap geplaatst. Hiervoor wordt een vloeropening van 2,3 bij 2,8 m voorzien. De trap wordt gepositioneerd tussen twee bestaande liggers.

5/ het toevoegen van twee trappen in de triplex

In de horecazaal van de triplexunit aan de zijde van de Graslei worden twee trappen toegevoegd. Deze trappen verbinden de verschillende niveaus van de triplexunit met elkaar: van het gelijkvloers naar het eerste niveau, en van het eerste naar het tweede niveau. Beide trappen worden boven elkaar geplaatst tegen de linker scheidingsmuur. Ze hebben elk een lengte van 4,7 m en een breedte van 1,20 m.

6/ plaatsen van dakvlakramen in de hellende dakvlakken

In het schilddak van het pand aan de zijde van de Korenmarkt worden zes nieuwe dakvlakramen voorzien, geplaatst in de zijdelingse en achterste dakvlakken. Deze ramen starten op een hoogte van 1,60 m en reiken tot 2,50 m.

Daarnaast worden ook drie dakvlakramen toegevoegd in het zijdelingse dakvlak van het schilddak aan de zijde van de Graslei, evenals één raam in de bestaande dakkapel.

7/ het vervangen van het schrijnwerk in de zijgevel van de steeg

Al het schrijnwerk in de zijgevel wordt vervangen door hedendaags houten buitenschrijnwerk met een retroprofiel, gebaseerd op het model van de bestaande ramen. De oorspronkelijke raamopeningen blijven daarbij behouden.

8/ het inrichten van technische ruimten zijde Graslei

De kelderverdieping aan de zijde van de Graslei wordt ingericht als technische ruimte. Daarbij wordt een extra trap voorzien die de kelder rechtstreeks verbindt met de triplexunit. De kelder blijft bovendien toegankelijk via de nieuwe lift.

Op de dakverdieping worden de technische installaties ondergebracht. Deze ruimte is uitsluitend bereikbaar via een buitenruimte, toegankelijk via de verlengde gemeenschappelijke traphal.

9/ aanpassingwerken aan de buitenschrijnwerk gevels Graslei en Korenmarkt

In de bestekbeschrijving worden er aanpassingswerken aan het schrijnwerk beschreven, ter vervanging hiervan.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 16/03/2023 werd een weigering afgeleverd voor het opdelen van een pand in 2 gedeelten. (OMV_2022170262)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/08/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een gebouw met toonzalen tot bureelgebouw met conciërgerie en ondergrondse garage evenals het restaureren van de voorgevel. (Litt. K-12-70)

* Op 08/09/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het restaureren van de voorgevel en het uitvoeren van verstevigingswerken aan de zijgevelmuren ter ondersteuning van de nieuwe moerbalken en vloeren. (KW K-34-75)

* Op 12/09/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (restaureren van de gevel inclusief) van een handelshuis. (Litt. G-26-77)

* Op 09/04/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelszaak. (1987/43)

* Op 02/06/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van 'het Waepen van Zeeland', een kantoorgebouw tot appartementen en horeca of handel. (2005/1082)

* Op 07/02/2008 werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van een bestaande kantoorruimte naar een horecazaak en een herinrichting van de bestaande ruimten. (2007/912)

* Op 10/03/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een bankgebouw tot 3 horecazaken (in casco) "Waepen van Zeeland". (2015/08122) **? de verbouwingswerken binnen deze vergunning werden niet uitgevoerd en deze vergunning is bijgevolg vervallen.**

Stedenbouwkundige attesten

* Op 16/01/2003 werd een positief attest afgeleverd voor de verbouwing van een kantoorgebouw tot horeca, kantoren en woonegelegenheden. (2002/80006)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

3.1. De Vlaamse Waterweg nv

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 22 oktober 2025 onder ref. omv-2025104760 - Behandeling in eerste aanleg-001:
De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Graslei 9 in Gent (44803C0060/00D000) een gunstig advies.

Zie ook hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Besluit

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

3.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 september 2025 onder ref. 028647-017/LT/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits het naleven van de maatregelen en reglementeringen zoals opgenomen in het brandpreventieverslag 028647-016/LT/2025 d.d. 14 augustus 2025.

3.3. Onroerend Erfgoed

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 15 oktober 2025 onder ref. 4.002/44021/32.170:

Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

De huidige aanvraag is een duplicaat van de vorige aanvraag. Deze werd voorafgaand teruggekoppeld met Onroerend Erfgoed en lag, net als deze aanvraag, in lijn met deze voorbesprekingen.

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

- *in de voorgevels zijde Korenmarkt en zijde Graslei is het glas-in-lood te vrijwaren. Enkel in de opendraaiende vleugels van het gelijkvloers zijde Korenmarkt kan helder glas geplaatst worden. Plaatselijk herstel gebeurt met glaskalibers die qua kleur en textuur identiek zijn aan de originelen (vierkant in groene kleur). Het glas dient overal met mastiek of een moderne overschilderbare kit met het uitzicht van mastiek vastgezet te worden. De uitvoeringswijze m.b.t. het voorzien van openingen i.f.v. de ventilatie van de raampouw tussen bestaand en nieuw achterzetraam legt u voor productie voor aan Onroerend Erfgoed;*
- *het originele hang- en sluitwerk dient waar mogelijk gerecupereerd worden (briketscharnieren en pompspanjoletten). Waar dit ontbreekt voert u dit uit naar historisch*

model, steeds conform de referentieperiode (1904-1911). Voor plaatsing zijn de modellen voor alle ramen en deuren voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;

- *de nieuwe ramen in de zijgevel van het volume Graslei 9 voert u op alle niveaus uit naar correct historisch model (referentieperiode 1913), met name houten (kruis)ramen met kleinhouten (ook op het gelijkvloers vleugels met kleinhouten) met de juiste profilering en indeling. U kan hier dun dubbel glas plaatsen met een maximale dikte van 12 mm waarbij het buitenste glasblad qua uitzicht aansluit bij het glas uit de referentieperiode 1913 (getrokken glas). Het glas dient met mastiek of een moderne overschilderbare kit met het uitzicht van mastiek vastgezet te worden. Voor plaatsing legt u de uitvoeringstekeningen (aanzicht + horizontale en verticale snede) voor aan Onroerend Erfgoed;*
- *de drie nieuwe dakvlakroosters in het dakvolume zijde Graslei dienen ingewerkt te worden in het dakvlak (niet in opdek). U werkt deze af in een kleur die aansluit bij deze van de leien dakafwerking (grijsblauwe tint);*
- *de twee nieuwe verluchttingsroosters in de zijgevel van het volume zijde Graslei voert u uit in een kleur die aansluit bij deze van het zichtmetselwerk;*
- *alle inboetwerk in gevels dient te gebeuren met bakstenen die qua afmetingen, kleur en textuur identiek zijn aan het omringende metselwerk;*
- *de nieuwe stalen binnentrap mag niet verankerd worden in de moerbalken noch in historisch waardevol muurwerk maar dient bevestigd te worden in de recentere (beton)constructie. Voor uitvoering legt u de definitieve uitvoerings- en bevestigingswijze voor aan Onroerend Erfgoed;*

Noot van de OA: er wordt geoordeeld dat de stalen trap de erfgoedwaarden van het pand dusdanig aantast waardoor deze niet aanvaardbaar is (zie ook hoofdstuk 9 Omgevingstoets). Deze trap wordt uit de vergunning gesloten waardoor de voorwaarde van AOE komt te vervallen.

- *dakvlakramen voert u uit in een zwart rechthoekig (hoger dan breed) retromodel dat ingewerkt wordt in het dakvlak (geen opdekmodel). Deze klappen open naar buiten (niet wentelend) zodat de houten kepers gevrijwaard kunnen blijven;*
- *herpleisteren van wanden en plafonds gebeurt steeds met een zuivere kalkpleister. Tijdens de werf overloopt u met Onroerend Erfgoed de slechte en te verwijderen versus de te vrijwaren zones (bijv. in de hoofdkelder en in het volume Graslei 9);*
- *U bepaalt de definitieve afwerkingswijze en kleurcodes van alle houten elementen (binnen- en buitenzijde buitenschrijnwerk, spondeplanken enz.) in overleg met onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;*
- *om vorstschade te vermijden is het hydrofoberen van gevels niet toegestaan;*
- *een eventuele nabehandeling van metselwerk met een antigrffiticoating kan enkel wanneer deze niet hydrofoob en niet glanzend is;*
- *bij het herleggen van de bestrating van de steeg gaat u uit van een maximale recuperatie van de originele kasseien. Na triëren kunnen gelijkaardige kasseien gegroepeerd worden i.f.v. de aanleg van een comfortstrook;*
- *voor uitvoering zijn volgende zaken ter goedkeuring voor te leggen aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg:*
 - * *technische fiches van alle te gebruiken materialen en uitvoeringswijzes (mortel, bakstenen, glassoorten, verfsystemen, antigrffiticoating, nieuwe kasseien...);*
 - * *stalen van te gebruiken materialen zoals glassoorten, (recup)bakstenen, aan te vullen hang- en sluitwerk...*
 - * *proefstalen van reinigingsmethodes (baksteen, blauwe hardsteen...), voegmortels, kleuren...*

- * *de definitieve uitvoeringstekeningen van het te vernieuwen buitenschrijnwerk;*
- * *definitieve kleurcodes van alle te schilderen elementen en van de muur- en dakvlakroosters;*
- * *uitvoeringstekeningen en bevestigingswijze nieuwe stalen binnentrap;*
- * *aanlegplan van de nieuwe comfortstrook in de steeg*

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.

De voorliggende aanvraag betreft structurele wijzigingen, waarbij de concrete indeling van de reca-units op dit moment nog niet gekend is. Hierdoor is het niet mogelijk om de conformiteit met het Algemeen Bouwreglement te toetsen aan onderstaand artikel.

Artikel 3.9: Afvalruimte bij horecazaken; Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.

Toetsing: niet mogelijk: De plannen bevatten suggestieve aanduidingen van bergingen en afvalruimten, maar deze zijn nog niet concreet ingetekend. Hierdoor is een toetsing aan het

hierboven vermelde artikel momenteel niet mogelijk. Om die reden wordt in de bijzondere voorwaarden opgelegd dat de exploitant moet voldoen aan de vereisten inzake afvalruimten voor horecazaken, zoals vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

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

Conform artikel 3, met uitzondering van handelingen aan gebouwen, als vermeld in artikel 4 en 5 is dit besluit van toepassing bij handelingen waarbij de **totale publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 400 m²**, op alle nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van een of meerdere constructies. De aanvraag omvat handelingen aan een gebouw bestemd voor ReCa met publiek toegankelijke oppervlakte van 778 m² waardoor de verordening van toepassing is.

Bijkomend conform artikel 6 is bij handelingen aan een **publiek toegankelijke verbruiksruimte**, namelijk een vertrek of deel ervan dat bestemd is voor het verbruik van drank of voedsel, die zich over verschillende niveaus uitstrekt, dit besluit alleen van toepassing op de verbruiksruimte op één niveau, op voorwaarde dat op dat niveau dezelfde functies aangeboden worden als op de andere niveaus, zelfs als de totale voor het publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 400 m².

De verordening is bijgevolg van toepassing.

De aanvraag is conform de verordening inzake toegankelijkheid. Via de steeg wordt een toegang voorzien die het volledige pand integraal toegankelijk maakt met behulp van een lift, met uitzondering van het dakniveau aan de zijde van de Korenmarkt. Omwille van de erfgoedwaarde kon de lift niet tot dit niveau worden doorgetrokken. Het betreft hier bovendien een duplexunit, waarvan het onderste niveau wél toegankelijk is.

Aangezien de aanvraag resulteert in casco-ruimten, is de concrete indeling van de RECA-units op dit moment nog niet gekend. In de plannen worden echter al suggesties gedaan voor de mogelijke positionering van de sanitaire cellen.

Gezien er meerdere RECA-units worden voorzien, dient elke afzonderlijke uitbating te voldoen aan de toegankelijkheidsnormen inzake sanitaire voorzieningen:

In elk sanitair blok waar handelingen aan gebeuren, moet minstens één toilet voldoen aan artikel 12, artikel 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°, van de verordening.

Bij aparte toiletten, die alleen voor vrouwen of alleen voor mannen bestemd zijn, moet telkens minstens één toilet in elke ruimte voldoen, tenzij er een aangepast toilet ter

beschikking is dat zowel bestemd is voor mannen als vrouwen, en zich niet in de zone bevindt die gereserveerd is voor mannen dan wel vrouwen.

Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Conform artikel 35 van deze verordening wordt de beoordeling van de toegankelijkheid van aanvragen m.b.t. voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones of aanvragen m.b.t. het varend erfgoed, overgelaten wordt aan de entiteit die belast is met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.

Het agentschap Onroerend Erfgoed liet in zijn advies weten dat in dit dossier de werken voor toegankelijkheid voldoende overeenkomen met de erfgoedwaarden.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

In de omgevingsaanvraag wordt geen publiciteit aangevraagd. Alle publiciteit moet worden getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. 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.

4.6. Geur

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.

Conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement worden aparte kanalen voorzien voor de afvoer van dampen uit de horecakeukens. Voor de units aan de Koremarkt komen deze kanalen bovendaks uit in het centrale tussengebouw, zodat de hoofddaken van de beschermde panden onaangetast blijven. Het afvoerkanaal wordt 2 meter boven de bovenrand van de ramen in het dakvolume doorgetrokken. Bovendaks worden gemetselde schachten voorzien om de kanalen visueel in het gebouw te integreren.

Het afvoerkanaal aan de Graslei wordt ondergebracht in de bestaande schoorsteen, die reeds 1 meter boven de daknok uitsteekt. Het tussengebouw is aanzienlijk hoger dan de omliggende gebouwen, waardoor een goede trek van de dampafvoer kan worden verwacht. De gevelopeningen van de omliggende gebouwen liggen veel lager dan de afvoerkanalen. Bovendien worden de afvoeren uitgerust met geurfilterkasten met zakken- en koolstoffilters, waardoor de geurhinder tot een minimum wordt beperkt.

4.7. Afval

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

4.8. Geluid

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

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

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

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder (door muziek en exploitatie) bij de burens te voorkomen.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft een horecafunctie 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.

4.9. Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

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.

HEMELWATER

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand

Er worden werken uitgevoerd aan het bestaande dakoppervlak, zonder uitbreiding van de totale dakoppervlakte. De dakvlakken waarvan de afwatering wordt aangepast, worden opgenomen in de berekening van de horizontale dakoppervlakte. Voor de dakoppervlakken waar geen wijzigingen plaatsvinden, blijft de bestaande afwatering behouden en aangesloten op het huidige rioleringsstelsel. Enkele platte daken worden voorzien van een groendak. Daarnaast wordt een deel van het aangrenzende dakvlak van de burelen af naar het projectgebied. Deze oppervlakte wordt mee opgenomen in de berekening van de totale horizontale dakoppervlakte ten behoeve van de dimensionering van de hemelwaterput.

Horizontale dakoppervlakte: 286,85 m² waarvan:

- deel dak aanvrager: 160,72 m²
- deel dak burelen: 66,51 m²
- groendak: 59,62 m²

Er wordt een hemelwaterput met totale inhoud van 23.058 liter voorzien

Er wordt een uitzondering gevraagd op het plaatsen van een infiltratievoorziening

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharderen 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 dat op het maaiveld in de steeg (37,30 m²) neervalt infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem door de waterdoorlatende voegen van de kasseien. De verharding moet afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaande pand verbouwd met werken aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 227,23 m². Conform de norm van minimaal 100 liter per m² horizontale dakoppervlakte dient de hemelwaterput een minimale inhoud te hebben van 22.723 liter. In het project wordt voorzien in een hemelwateropslag van 23.058 liter, geplaatst in het keldergedeelte van het gebouw. Het opvangen hemelwater zal maximaal worden hergebruikt voor toepassingen waarvoor geen drinkwaterkwaliteit vereist is, zoals toiletten en dienstkranen.

Groendak

Enkele platte daken worden voorzien van een groendak. Het groendak (59,62 m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te voorzien.

Als motivering wordt enerzijds gewezen op de beperkte oppervlakte van de steeg (37,30 m²) en de aanwezigheid van bestaande riolerings- en nutsvoorzieningen binnen deze zone, waardoor het niet haalbaar is om de vereiste infiltratiecapaciteit (8.476 liter of 20,548 m²) te realiseren. Anderzijds zou de noodzakelijke uitgraving voor een infiltratievoorziening stabiliteits- en technische risico's met zich meebrengen voor de historische funderingen van zowel het pand op het eigen perceel als de aangrenzende bebouwing.

Op basis van deze gemotiveerde argumenten kan de gevraagde uitzondering toegestaan worden.

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

Er is verder geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie (ca. 18 m).

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 -de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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.

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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaardering

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de bescherming als monument bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Plaatsbezoek en bouwhistorisch onderzoek wezen uit dat het pand een rijke geschiedenis kent waarbij uit verschillende perioden structuren en afwerkingen behouden bleven. De hoofdbouw zijde Korenmarkt behield de middeleeuwse kelder en de vroeg 18de-eeuwse bovenbouw. Het pand zijde Graslei werd grondig gerenoveerd door architect Amand Janssens in het begin van de 20ste eeuw in een voor die bouwperiode kenmerkende visie. De belangrijkste verbouwingsfasen

waren deze in 1976 onder leiding van architect Warie en de aanvang van een verbouwing door architectenbureau Arrow op basis van de vergunningen in 2006-2015.

Uit de bouwhistorische nota en de erfgoednota blijkt niet eenduidig welke werken in 1976 aan de kinderbalken van de hoofdbouw zijde Korenmarkt werden uitgevoerd. De uitleg op blz. 9 van de erfgoednota stemt niet overeen met de analyse op blz. 77 van het bouwhistorisch onderzoek waar enkel een verklaring voor de werken aan de (sleutels van de) moerbalken conform het lastenboek van de jaren 1970, wordt gegeven. Er wordt in het bouwhistorisch onderzoek geen bewijs geleverd voor een vervanging van de kinderbalken. Ook op basis van de eigen bevindingen tijdens het plaatsbezoek kan de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg niet besluiten dat de kinderbalken werden vervangen tijdens de verbouwingscampagne van 1976. Het pand heeft een architecturale, esthetische en historische waarde. Deze erfgoedwaarden komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten vloerconstructies (moer- en kinderbalken), houten dakconstructies (spanten, noordbomen, gordingen en kepers), keldergewelven en kolommen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, keldertrap (openbaar domein en interieur)

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Programma

De voorliggende aanvraag betreft de opsplitsing van een pand in vier casco horecaruimtes voor verhuur (waarbij de eindgebruiker nog niet gekend is). Het perceel en de panden bevinden zich in het kernwinkelgebied 'Gent Central'. Binnen deze zone is het ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar om een RECA-functie over meerdere verdiepingen te organiseren.

De voorgestelde opdeling van de panden is ruimtelijk verantwoord. Door meerdere horeca- of handelszaken te voorzien, wordt het gebruik van de bovenverdiepingen geoptimaliseerd, wat tevens bijdraagt aan het behoud van het erfgoed. De functies handel en horeca sluiten goed aan bij de bestaande stedelijke context.

Het dossier bevat onduidelijkheid over de invulling van de kelderruimte. Op de plannen en brandweerplannen wordt de kelder aan de zijde van de Korenmarkt aangeduid als een afzonderlijk compartiment met een aparte toegang. Er wordt echter nergens op het plan een suggestie gedaan voor de inrichting van sanitaire voorzieningen bij deze unit. Deze ingrepen zijn vergunningsplichtig, gelet op de beschermde erfgoedstatus van het pand, en dienen te worden uitgevoerd met respect voor de erfgoedwaarde. Een inhoudelijke beoordeling van deze ingrepen is op dit moment dan ook niet mogelijk.

Omwille van deze onduidelijkheid — zie ook '*verbouwingswerken*, punt 1/' — wordt de voorgestelde omvorming van deze kelderruimte tot RECA als ongunstig beoordeeld en bijgevolg uitgesloten van de vergunning.

Verbouwingswerken

1/ de ingebruikname van de kelder zijde Korenmarkt

De aanvraag biedt geen duidelijkheid over de huidige toestand van de kelderzone aan de zijde van de Korenmarkt. In de voorgestelde nieuwe situatie wordt deze ruimte ingericht als horecazaal met een capaciteit van 99 personen. Er wordt echter nergens op de plannen een suggestie gedaan voor de locatie van sanitaire voorzieningen binnen deze unit. De voorgestelde aanpassingswerken kunnen mogelijk een niet-aanvaardbare impact hebben op het beschermd monument. Bovendien zullen er opgravingswerken nodig zijn voor de aanleg van riolering, waarbij moet worden nagegaan of een archeologienota vereist is. Omwille van deze onduidelijkheden is het niet mogelijk om de aanvraag met betrekking tot de kelderruimte aan de Korenmarkt gunstig te beoordelen. De RECA-unit in deze kelder wordt dan ook uitgesloten uit de vergunning. Daarnaast wordt het afkappen van de bepleistering in de kelders (onder het gebouw en onder het openbaar domein) vanuit erfgoed oogpunt ongunstig geadviseerd, omwille van gebrek aan detaillering.

2/ de toevoeging van circulatieruimten in het pand

De voorgestelde aanpassingswerken dragen positief bij aan de toegankelijkheid van het pand en maken de werking met meerdere RECA-units praktisch haalbaar. Bovendien zijn de ingrepen ontworpen met voldoende aandacht voor het erfgoedstatuut van het gebouw. De volumewijzigingen op de dakverdieping hebben, gezien de dense stedelijke context, slechts een beperkte impact op de omgeving. Vanuit de aanpalende omgeving werden tegen deze ingrepen geen bezwaren ingediend. Ingrepen van de dakvolumes hebben een geringe impact op de erfgoedwaarde van het pand en het uitzicht van het beschermde stadsgezicht. Aangezien de beperkte impact kan er vanuit een ruimtelijk oogpunt akkoord gegaan worden met deze wijzigingen.

3/ aanpassingen aan de steeg, toegang Graslei

Deze ingrepen zijn voorzien in overleg met Onroerend Erfgoed en de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Het is positief dat de steeg, die toegang biedt tot de nieuwe lift, op een comfortabele manier wordt heraangelegd. Deze ingreep heeft een beperkte impact op de erfgoedwaarde en tast het uitzicht van het beschermde stadsgezicht niet aan.

4/ het toevoegen van een trap in duplex unit 1

De voorgestelde nieuwe trap in de ruimte zijde Korenmarkt tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping tast de erfgoedwaarden van het pand aan. Naast de twijfel over de exacte datering van de balkenlagen in de hoofdbouw Korenmarkt, blijft ook het behoud van de afleesbaarheid van de integrale plafondstructuur in deze ruimten een essentieel gegeven in de beoordeling van deze ingreep. De voorgestelde nieuwe trap en trapopening in de vloer eerste verdieping zou leiden tot de verwijdering van een heel aantal kinderbalken, de plaatsing van stalen liggers en de plaatsing van een trap op een markante en historisch niet correcte positie in deze ruimte. Bovendien biedt de achterliggende ruimte, waarvan het interieur geen erfgoedwaarde heeft, voldoende plaats om naast een keuken ook een nieuwe trap te voorzien. In deze al volledig verbouwde zone achter de hoofdbouw kan een attractieve, nieuwe verticale circulatie worden voorzien zonder de authenticiteit, de waardevolle verbouwingsfasen en de ruimtelijke kenmerken van het interieur van het beschermde monument aan te tasten. De aanvraag voorziet in een hedendaagse nieuwe trap en beschrijft de vormgeving als een contrasterend object in de ruimte. Een hedendaagse trap in de achterliggende ruimte hoeft echter geen contrast met het historische interieur te veroorzaken. Het behoud van de moeder- en kinderbalken in de ruimten van de hoofdbouw blijft conform de voorbesprekingen en de vorige aanvraag

omgevingsvergunning een vereiste. Bijgevolg worden de nieuwe trap en het trapgat in de vloer eerste verdieping zijde Korenmarkt ongunstig geadviseerd.

5/ het toevoegen van twee trappen in de triplex

De nieuwe trappen schaden de erfgoedwaarde van het pand niet en zijn aanvaardbaar.

6/ plaatsen van dakvlakramen in de hellende dakvlakken

De plaatsing van de dakvlakramen is aanvaardbaar, op voorwaarde dat ze worden uitgevoerd in een zwart, rechthoekig retromodel (hoger dan breed) dat volledig wordt ingewerkt in het dakvlak — dus geen opdekmodel. De ramen moeten naar buiten toe openklappen (niet wentelend), zodat de houten kepers behouden blijven.

7/ het vervangen van het schrijnwerk in de zijgevel van de steeg

Ingrepen in de zijgevel langs de steeg hebben een geringe impact op de erfgoedwaarde van het pand en het uitzicht van het beschermde stadsgezicht.

8/ het inrichten van technische ruimten zijde Graslei

Tegen de inrichting van de technische ruimten bestaat ruimtelijk en erfgoedkundig geen bezwaar. De ingreep heeft geen impact op de omgeving.

Aangezien er nog geen eindgebruiker gekend is, kan het echter nodig zijn om deze ruimten in de toekomst aan te passen. Dergelijke aanpassingen kunnen vergunningsplichtig zijn, of onder de regelgeving voor milieuvergunningen vallen.

9/ aanpassingwerken aan de buitenschrijnwerk gevels Graslei en Korenmarkt

De huidige ramen met glas-in-lood indeling van beide straatgevels dateren uit een 20ste-eeuwse restauratiefase. De vormgeving is gebaseerd op de raamindeling die gebruikelijk was bij de bouwperiode van het pand. De glasindeling en het glas-in-lood sluit aan bij de 20ste-eeuwse restauratiefilosofie in de Gentse Kuip en het glas-in-lood is bijgevolg kenmerkend voor een groot deel van de historische panden in de kern van Gent. Deze raamindeling en het bijhorende glas-in-lood vervangen zou een belangrijke verbouwingsfase van dit pand supprimeren. De beschrijving van het glas-in-lood in het bouwhistorisch onderzoek en de motivatie voor de vervanging van erfgoednota tonen onvoldoende aan dat hier oorspronkelijk een indeling met kleinhouten en grotere raampanelen in plaats van glas-in-lood aanwezig was. Zoals de erfgoednota beschrijft, is de oorspronkelijke opvatting van de ramen en beglazing immers niet gekend wegens gebrek aan archiefmateriaal.

Overigens wordt er ook melding gemaakt van het hydroferen van de gevels, de impact van deze werken is onvoldoende in te schatten en hierom wordt dit ook uitgesloten uit de vergunning.

Erfgoed

Er wordt opgemerkt dat geen enkele vorm van publiciteit op het pand wordt voorgesteld. Deze werken zullen minstens toelatingsplichtig zijn. Voor alle intern of extern verlichte publiciteit is een omgevingsvergunning vereist.

Door een gebrek aan detaillering of beschrijving of door een conflict met het noodzakelijke behoud van de erfgoedwaarden worden **volgende werken ongunstig geadviseerd**:

- Het maken van een trapgat in de vloer eerste verdieping zijde Korenmarkt en het plaatsen van een trap op deze locatie.

- Het plaatsen van stalen liggers in de vloer eerste verdieping. De exacte locatie en de noodzaak hiervan zijn niet duidelijk en de uitvoeringsdetails ontbreken.
- Het hydrofoberen van gevels. De impact van deze werken op de gevel is onvoldoende in te schatten en biedt een te groot risico op schade op langere termijn.
- Het vervangen van onbeschadigde glas-in-lood glasplaatjes door heldere glasplaatjes omwille van de kleur van het glas.
- Afkappen van bepleistering in de kelders onder het gebouw zijde Korenmarkt en het openbaar domein Korenmarkt.
- Het reinigen en ontmossen van het dak zijde Korenmarkt. De voorgestelde werken zouden de natuurleien van het dak en torentje te sterk beschadigen.
- De vervanging van schrijnwerk of glas aan de gevels Graslei of Korenlei. De werken zoals beschreven in de bestekbeschrijving voor de vervanging van het schrijnwerk en het glas gevel Korenmarkt zijn niet aanvaardbaar. De detailtekening van het te vervangen glas gelijkvloerse verdieping gevel Korenmarkt door dubbel glas ontbreekt. De vervanging van dit glas zou enkel kunnen aanvaard worden door verdund dubbel glas met een buitenblad in getrokken glas en mits dit compatibel is met het behoud van het bestaande schrijnwerk.
- De schilder-, vernis- of beitswerken aan het buitenschrijnwerk (ramen, deuren, poorten, dakkapel, dakluik, ...). Bouwhistorisch en stratigrafisch onderzoek bevestigen dat de aanwezige verflagen en kleuren niet oorspronkelijk kunnen zijn. De voorgestelde kleurkeuzes stemmen niet overeen met de voor de bouw- of restauratieperiode gebruikelijke kleuren. De kleurcodes (NCS) ontbreken en de keuze voor verf, beits of vernis stemt niet overal overeen met de afwerking die hoort bij de bouw- of restauratieperiode.

Voor bovenstaande niet-vergunningsplichtige werken kan alsnog een toelating werken voor een beschermd monument worden aangevraagd mits hierin voldoende verduidelijking en detaillering wordt geboden. Meer informatie over de toelatingsprocedure en de dossiersamenstelling is hier terug te vinden: <https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>

CONCLUSIE

Ongunstig voor:

- De omvorming van de kelderruimte naar een reca-unit wegens onduidelijkheden in het dossier en het niet mogelijk te beoordelen van het aangevraagde.
- Verschillende ingrepen, omdat deze niet kunnen beoordeeld worden wegens een gebrek aan detaillering of beschrijving, of omdat ze mogelijk conflicteren met het noodzakelijke behoud van de erfgoedwaarden (zie opsomming in bijzondere voorwaarden).

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_2025104760 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 en restaureren van een beschermd momument aan Christophe De Decker en MAVICO INVESTMENTS nv (O.N.:0430225484) gelegen te Graslei 9 en Korenmarkt 20, 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:

Uitgesloten uit de vergunning

- 1) De omvorming van de kelderruimte naar een reca-unit.
- 2) Mogelijke strijdigheid met de erfgoedwaarden:
 - Het maken van een trapgat in de vloer eerste verdieping zijde Korenmarkt en het plaatsen van een trap op deze locatie.
 - Het plaatsen van stalen liggers in de vloer eerste verdieping. De exacte locatie en de noodzaak hiervan zijn niet duidelijk en de uitvoeringsdetails ontbreken.
 - Het hydrofoberen van gevels. De impact van deze werken op de gevel is onvoldoende in te schatten en biedt een te groot risico op schade op langere termijn.
 - Het vervangen van onbeschadigde glas-in-lood glasplaatjes door heldere glasplaatjes omwille van de kleur van het glas.
 - Afkappen van bepleistering in de kelders onder het gebouw zijde Korenmarkt en het openbaar domein Korenmarkt.
 - Het reinigen en ontmossen van het dak zijde Korenmarkt. De voorgestelde werken zouden de natuurleien van het dak en torentje te sterk beschadigen.
 - De vervanging van schrijnwerk of glas aan de gevels Graslei of Korenlei. De werken zoals beschreven in de bestekbeschrijving voor de vervanging van het

schrijnwerk en het glas gevel Korenmarkt zijn niet aanvaardbaar. De detailtekening van het te vervangen glas gelijkvloerse verdieping gevel Korenmarkt door dubbel glas ontbreekt. De vervanging van dit glas zou enkel kunnen aanvaard worden door verdund dubbel glas met een buitenblad in getrokken glas en mits dit compatibel is met het behoud van het bestaande schrijnwerk.

- De schilder-, vernis- of beitswerken aan het buitenschrijnwerk (ramen, deuren, poorten, dakkapel, dakluik, ...). Bouwhistorisch en stratigrafisch onderzoek bevestigen dat de aanwezige verflagen en kleuren niet oorspronkelijk kunnen zijn. De voorgestelde kleurkeuzes stemmen niet overeen met de voor de bouw- of restauratieperiode gebruikelijke kleuren. De kleurcodes (NCS) ontbreken en de keuze voor verf, beits of vernis stemt niet overal overeen met de afwerking die hoort bij de bouw- of restauratieperiode.

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 september 2025 met kenmerk 028647-017/LT/2025).

Het advies van **Onroerend Erfgoed** (advies van 15 oktober 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.170) moeten strikt nageleefd worden.

Bijzondere voorwaarden:

- *in de voorgevels zijde Korenmarkt en zijde Graslei is het glas-in-lood te vrijwaren. Enkel in de opendraaiende vleugels van het gelijkvloers zijde Korenmarkt kan helder glas geplaatst worden. Plaatselijk herstel gebeurt met glaskalibers die qua kleur en textuur identiek zijn aan de originelen (vierkant in groene kleur). Het glas dient overal met mastiek of een moderne overschilderbare kit met het uitzicht van mastiek vastgezet te worden. De uitvoeringswijze m.b.t. het voorzien van openingen i.f.v. de ventilatie van de raamspouw tussen bestaand en nieuw achterzetraam legt u voor productie voor aan Onroerend Erfgoed;*
- *het originele hang- en sluitwerk dient waar mogelijk gerecupereerd worden (briketscharnieren en pompspanjoletten). Waar dit ontbreekt voert u dit uit naar historisch model, steeds conform de referentieperiode (1904-1911). Voor plaatsing zijn de modellen voor alle ramen en deuren voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;*
- *de nieuwe ramen in de zijgevel van het volume Graslei 9 voert u op alle niveaus uit naar correct historisch model (referentieperiode 1913), met name houten (kruis)ramen met kleinhouten (ook op het gelijkvloers vleugels met kleinhouten) met de juiste profilering en indeling. U kan hier dun dubbel glas plaatsen met een maximale dikte van 12mm waarbij het buitenste glasblad qua uitzicht aansluit bij het glas uit de referentieperiode 1913 (getrokken glas). Het glas dient met mastiek of een moderne overschilderbare kit met het uitzicht van mastiek vastgezet te worden. Voor plaatsing legt u de uitvoeringstekeningen (aanzicht + horizontale en verticale snede) voor aan Onroerend Erfgoed;*
- *de drie nieuwe dakvlakroosters in het dakvolume zijde Graslei dienen ingewerkt te worden in het dakvlak (niet in opdek). U werkt deze af in een kleur die aansluit bij deze van de leien dakafwerking (grijsblauwe tint);*
- *de twee nieuwe verluchtingsroosters in de zijgevel van het volume Graslei voert u uit in een kleur die aansluit bij deze van het zichtmetselwerk;*
- *alle inboetwerk in gevels dient te gebeuren met bakstenen die qua afmetingen, kleur en textuur identiek zijn aan het omringende metselwerk;*

- dakvlakramen voert u uit in een zwart rechthoekig (hoger dan breed) retromodel dat ingewerkt wordt in het dakvlak (geen opdekmodel). Deze klappen open naar buiten (niet wentelend) zodat de houten kepers gevrijwaard kunnen blijven;
- herpleisteren van wanden en plafonds gebeurt steeds met een zuivere kalkpleister. Tijdens de werf overloopt u met Onroerend Erfgoed de slechte en te verwijderen versus de te vrijwaren zones (bijv. in de hoofdkelder en in het volume Graslei 9);
- U bepaalt de definitieve afwerkingswijze en kleurcodes van alle houten elementen (binnen- en buitenzijde buitenschrijnwerk, spondeplanken enz.) in overleg met onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;
- om vorstschade te vermijden is het hydrofoberen van gevels niet toegestaan;
- een eventuele nabehandeling van metselwerk met een antigraffiticoating kan enkel wanneer deze niet hydrofoob en niet glanzend is;
- bij het herleggen van de bestrating van de steeg gaat u uit van een maximale recuperatie van de originele kasseien. Na triëren kunnen gelijkaardige kasseien gegroepeerd worden i.f.v. de aanleg van een comfortstrook;
- voor uitvoering zijn volgende zaken ter goedkeuring voor te leggen aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg:
 - * technische fiches van alle te gebruiken materialen en uitvoeringswijzes (mortel, bakstenen, glassoorten, verfsystemen, antigraffiticoating, nieuwe kasseien...);
 - * stalen van te gebruiken materialen zoals glassoorten, (recup)bakstenen, aan te vullen hang- en sluitwerk...
 - * proefstalen van reinigingsmethodes (baksteen, blauwe hardsteen...), voegmortels, kleuren...
 - * de definitieve uitvoeringstekeningen van het te vernieuwen buitenschrijnwerk;
 - * definitieve kleurcodes van alle te schilderen elementen en van de muur- en dakvlakroosters;
 - * uitvoeringstekeningen en bevestigingswijze nieuwe stalen binnentrap;
 - * aanlegplan van de nieuwe comfortstrook in de steeg

Erfgoedwaarde

- Alle ramen en het nog aanwezige glas-in-lood van de straatgevels Graslei en Korenmarkt moeten behouden blijven. De ramen kunnen waar nodig gerestaureerd worden en dit gebeurt naar het aanwezige model (materiaal, vormgeving, detaillering). Vervanging van gebroken glas-in-lood gebeurt naar het originele uitzicht.
- Alle enkel glas wordt met mastiek geplaatst. Het gebruik van een hedendaagse beglazingskit is hiervoor niet aanvaardbaar.
- Voeg- en metselmortel voor werken in de hoofdvolumes of aan de gevels van de Graslei en Korenmarkt gebeuren enkel met zuivere kalkmortel. De toevoeging van cement is uitgesloten.
- Beschadigde natuurleien kunnen enkel door natuurleien met dezelfde afmetingen en uitzicht als de bestaande worden vervangen. Vervanging gebeurt maximaal met nagels. Haken worden enkel gebruikt voor een solitaire vervanging of voor de onderste rij leien.
- Voorafgaandelijk aan de uitvoering moeten te gebruiken kleurcodes en de technische fiches voor nieuwe materialen ter goedkeuring worden voorgelegd aan het agentschap Onroerend Erfgoed en de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Dit omvat de kleurcodes van alle te schilderen onderdelen en de technische fiches van alle te vervangen glas, mastiek, verf, beits, leien, enzovoort. De technische fiches kunnen ook deel uitmaken van de nog in te dienen aanvraag van een toelating.

- Een staal van de reiniging van de blauwe hardsteen dorpels en de natuursteen van het balkon wordt voorafgaandelijk aan de uitvoering van de gevelreiniging ter goedkeuring voorgelegd aan de erfgoeddiensten. Het granulaat moet bestaan uit olivine of een gelijkwaardig zacht materiaal en de druk moet beperkt blijven tot 2bar. De verfspatten op de blauwe hardstenen deuroplijsting Korenmarkt moeten eveneens met dit systeem gereinigd worden en dit zonder de frijnslag of detaillering van de natuurstenen elementen te beschadigen.
- Het plaatsen van een anti-graffitilaag mag enkel worden uitgevoerd met een niet glanzend semi-permanent systeem op basis van was of polysachariden.
- Stellingen aan de gevel worden enkel bevestigd in de voegen en niet in de bak-of natuursteen.

Verharding

De verharding moet afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn.

Groendak

Het groendak (59,62 m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Afvalwater

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.

Afval

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating (en per unit) voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Geluid

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

Toegankelijkheid

Aangezien er meerdere RECA-units worden voorzien, moet elke afzonderlijke uitbating voldoen aan de geldende toegankelijkheidsnormen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de respectieve exploitant.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting

- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

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.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 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.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_09988 - OMV_2025104760 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en restaureren van een beschermd momument - zonder openbaar onderzoek - Graslei en Korenmarkt, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025104760

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_GRAS_G_B_04_Gevel Korenmarkt.pdf	KAOUUI9Ai6QzvlmzDhBXIg==
BA_GRAS_G_B_01_Gevel Graslei.pdf	KvocgEWAPtqNMYvoFOG6EQ==
BA_GRAS_G_B_02_Noordgevel.pdf	NFB/cifZ2n+xO1E1+/CutQ==
BA_GRAS_G_B_03_Zuidgevel.pdf	X5W9beJbhX/DnYnWdZC/uA==
BA_GRAS_G_N_01_Gevel Graslei.pdf	vypiMGZ8WM3Dzk9S09NFjw==
BA_GRAS_G_N_02_Noordgevel.pdf	dn1vEsNjV9DQEH4BQiwZAg==
BA_GRAS_G_N_03_Zuidgevel.pdf	2s4KCmGsY+7gkoXsCrHPTg==
BA_GRAS_G_N_04_Gevel Korenmarkt.pdf	v85hs/cr+crZX6GRZ/3U7Q==
BA_GRAS_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	2AP5iqFNT262124Ri/7oJA==
BA_GRAS_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	yBKuCnbtzSJhbTFDmvJtMA==
BA_GRAS_L_N_01_Legende.pdf	184XQY0/AI0Sjvy8rXYrjw==
BA_GRAS_P_B_-01_Kelder.pdf	vBFxJuw1H2qGY6XysN1TCw==
BA_GRAS_P_B_00_Gelijkvloers.pdf	vpQsxEDZFi/Syt0Z7eiQkw==
BA_GRAS_P_B_01_Eerste verdieping.pdf	SFe9FoszaXo2NkhGdXoomQ==
BA_GRAS_P_B_02_Tweede verdieping.pdf	rgZN9zp0v4fVBjbUm4ltAw==
BA_GRAS_P_B_03_Derde verdieping.pdf	bjZwTstl/H/brBnciGy3vQ==
BA_GRAS_P_B_04_Dakverdieping.pdf	dRv/34WBstSRjiMmlefMew==
BA_GRAS_P_N_-01_Kelder.pdf	UtxOkiUFAYTBnq2NMW+7/A==
BA_GRAS_P_N_00_Gelijkvloers.pdf	Z/XPeU9C44Bctw1/PCxPwQ==
BA_GRAS_P_N_01_Eerste verdieping.pdf	lek3tX9+R/c8zb2bQtEsRw==
BA_GRAS_P_N_02_Tweede verdieping.pdf	x7wjKoHnv6SVQfzDpOIXcg==
BA_GRAS_P_N_03_Derde verdieping.pdf	ortyvdpdzIJFBGqYbu/XWw==

BA_GRAS_P_N_04_Dakverdieping.pdf	YLciTuNMXA3HpUj66oSqsA==
BA_GRAS_S_B_01_Snede B.pdf	FVdixOAmAb91oAnuUww+ng==
BA_GRAS_S_B_02_Snede C.pdf	gg2k4xxcGxl3vgyl1nxMw==
BA_GRAS_S_B_03_Snede K.pdf	riAjMOw/cwsn4nB0SqW9ZA==
BA_GRAS_S_B_04_Snede L.pdf	TQa/473HSNYjl7E5gkAhtA==
BA_GRAS_S_B_05_Snede M.pdf	ptABn/vQPSHKK3FwiP6oTA==
BA_GRAS_S_B_06_Snede N.pdf	gDwYISlwjtqT0cw93lHTA==
BA_GRAS_S_B_07_Snede O.pdf	ZQfoCxNd4Z/EPmTWAinUog==
BA_GRAS_S_B_08_Snede P.pdf	o6WvbQroru9sgLpHBchyWg==
BA_GRAS_S_B_09_Snede Q.pdf	yEEo/U3MWLF/L2IdXJSNGw==
BA_GRAS_S_N_01_Snede B.pdf	8AwgsqFlrT/z5965enPOTw==
BA_GRAS_S_N_02_Snede C.pdf	DBVYyKe5rTLyh48diUlnhQ==
BA_GRAS_S_N_03_Snede K.pdf	A68iUBtK1GnxbgqyrU/wOg==
BA_GRAS_S_N_04_Snede L.pdf	b+1WYR1juE1IEZ0qAZu5CQ==
BA_GRAS_S_N_05_Snede M.pdf	zNkkymk94Dt6L5dLEbrEpw==
BA_GRAS_S_N_06_Snede N.pdf	cBk3ygAhd44Qmjqp75pDQ==
BA_GRAS_S_N_07_Snede O.pdf	RoJPngLHpWUyoOifxD5Xlg==
BA_GRAS_S_N_08_Snede P.pdf	XwU8TCXxp3TiSbHUmUljrg==
BA_GRAS_S_N_09_Snede Q.pdf	nR+ImorRhVgNZTFHkJKHAQ==
BA_GRAS_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	T7mEwcfllNOThMGaXzJ1lQ==
BA_GRAS_T_B_02_Terreinprofiel.pdf	rrneSWX8+c6xB6O16y5UFw==
BA_GRAS_T_B_03_Terreinprofiel.pdf	UiP42/WWimvwjf/D5Hggxg==
BA_GRAS_T_N_01_Terreinprofiel.pdf	U5go+CWOlq0yG81crZVtPg==
BA_GRAS_T_N_02_Terreinprofiel.pdf	H8v7LT2mAMHo3HFwe34K5w==
BA_GRAS_T_N_03_Terreinprofiel.pdf	1C+xesIPRG8ZZRhC24cg0A==