



2026_CBS_00480 OMV_2025049378 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging van 2 woongelegenheden naar B&B - zonder openbaar onderzoek - Korenlei, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, 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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

BELGIAN WAFFLES NUMBER ONE NV met als contactadres Korenlei 2, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025049378) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een functiewijziging van 2 woongelegenheden naar B&B
- Adres: Korenlei 2, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1370B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 november 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand is gelegen langsheen de Korenlei in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het perceel bevindt zich naast de waterloop, de Leie. Het pand (Korenlei 2) in kwestie bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw. Het **hoofdgebouw** gelegen aan de straatzijde beschikt over een handelszaak op de gelijkvloerse verdieping en een meergezinswoning met twee woonentiteiten op de bovenliggende verdiepingen. Een **bijgebouw** bevindt zich achteraan het perceel en behoort tot de handelszaak.

Daarnaast bestaat het **hoofdgebouw** uit een voorbouw (gelegen aan de straat Korenlei), een achterbouw (gelegen achter het pand Jan Breydelstraat 2) en een zijbouw (gelegen achter het pand Korenlei 1). De voorbouw is een gesloten bebouwing van 4 bouwlagen, waarbij de 4^{de} bouwlaag zich onder het hellend dak bevindt. De achterbouw bestaat uit 3 bouwlagen, waarbij de 3^{de} bouwlaag zich onder een hellend dak bevindt en heeft een gevel naar het binnengebied op het perceel en een zijgevel aan de Leie. De zijbouw bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak (op het platte dak bevindt zich een dakterras). De totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw (voorbouw, zijbouw en achterbouw) bedraagt ca. 596,84m².

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht: Graslei en Korenlei (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/9803>), beschermd omwille van de historische, artistieke en documentaire waarde.

De voorgevel van het pand is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap "Graslei en Korenlei" <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/8740>.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134645>) en wordt hierin omschreven als "Burgerhuis". Het heeft een architecturale en historische waarde.

Het pand voldoet nog aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van de bovenliggende verdiepingen van het **hoofdgebouw**. De aanvraag is een **regularisatie** voor een **functiewijziging** van een meergezinswoning (met twee woonentiteiten) naar een B&B (functiecategorie: hotel).

Indeling

Op de gelijkvloerse verdieping wordt in de traphal een receptie ingericht voor de B&B. De gelijkvloerse handelszaak blijft behouden.

Het appartement van de uitbater van de B&B bevindt zich op de eerste verdieping en beschikt over 2 slaapkamers. De inkomhal, de badkamer en de leefruimtes bevinden zich in de achterbouw van het hoofdgebouw. Een balkon (buitenruimte) grenst aan de zitruimte. De eerste slaapkamer bevindt zich in de voorbouw (42m²) en de tweede slaapkamer (17,4m²) in de zijbouw. De totale bruto vloeroppervlakte van het **woongedeelte** bedraagt in totaal ca. 184 m². Er wordt een ontbijthoek voorzien voor de gasten met een tafel voor 8 zitplaatsen (4 kamers voor 2 personen).

De 4 kamers van de B&B bevinden zich op de tweede en derde verdieping. Alle kamers beschikken over een (gedeelde) badkamer met toilet.

Volgende interne werken werden eerder uitgevoerd:

- Vanuit de traphal is er een inkomdeur gemaakt naar de hal voor kamers 2 en 3 op de tweede verdieping.
- In kamer 2 op de tweede verdieping is een afgesloten dressing gemaakt, met een mezzanine bovenop. Er leidt een vaste trap naar deze mezzanine. De vrije hoogte in de dressing is 220cm, de minimale vrije hoogte boven op de mezzanine is eveneens 220cm.
- In kamer 3 op de tweede verdieping is eveneens een mezzanine met vaste trap gemaakt, de ruimte eronder is open. Zowel onder als boven de mezzanine is de minimale vrije hoogte 220cm.
- Twee raamopeningen aan de gaanderij ter hoogte van de badkamer op de tweede verdieping zijn anders uitgevoerd (zie gevel Leiekant).
- Er werd een extra toegangsdeur naar de gaanderij voorzien vanuit kamer 3 (zie plan tweede verdieping).

Er worden geen constructieve werken aangevraagd en er zijn geen wijzigingen aan gemene muren.

Aan de achtergevel van de achterbouw wordt een uitklapbare brandladder geplaatst voor evacuatie van kamers 2 en 3.

Er wordt geen publiciteitsinrichting aangevraagd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelswoning met kantoorruimte tot handel met 2 woongelegenheden. (1999/668)

*Er is een **stedenbouwkundig bouwmisdrijf** gekend op het perceel:*

*Op 09/12/2010 werd vastgesteld dat er zonder stedenbouwkundige vergunning een **dakkapel** met raam in het zadeldak werd opgericht. Het raam van de dakkapel paalt aan de scheidingsmuur van Korenlei nummer 3. Een raam die rechtstreeks uitkijkt op een scheidingsmuur kan nooit geregulariseerd of vergund worden. Uit verder onderzoek bleek dat de oprichting van de dakkapel in het jaar 1999 te zijn uitgevoerd. Dit bouwmisdrijf wordt geregistreerd als verjaard bouwmisdrijf.*

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de

huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag.

Noot van de Omgevingsambtenaar: het plaatsen van een dakkapel met raam in het zadeldak ter hoogte van Korenlei nummer 3 wordt niet aangevraagd in deze omgevingsvergunningsaanvraag.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 december 2025: **ongunstig**. Hieronder na te lezen en zie ook bijlage op het Omgevingsloket:

Het betreffende bouwproject wordt negatief geadviseerd om de volgende redenen:

Besluit van de Vlaamse Regering van 01/01/2023 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheids-normen waaraan het toeristische logies moet voldoen – Bijlage 2/1; Strijdig met artikel 2.2

De evacuatiewegen zijn veilig aangelegd, duidelijk gesignaliseerd en worden vrij en bruikbaar gehouden van zonder versperringen. De evacuatiewegen zijn zo aangelegd en verdeeld dat ze altijd onafhankelijk van elkaar blijven. Een evacuatieweg blijft bruikbaar als de andere evacuatieweg onbruikbaar wordt. Buiten komen zij uit op een straat of op een vrije ruimte die voldoende groot is om zich van het gebouw te kunnen verwijderen en het snel en veilig te kunnen ontruimen.

Inbreuken:

*De 2° vluchtmogelijkheid van de achteraan gelegen verhuureenheden (op de 2° verdieping) wordt georganiseerd door een uitklapbare buitenladder die uitsteekt op het terras/tuin van de gelijkvloerse horecazaak. **Deze ruimte is ingericht als een volwaardig terras met parasols, en omsloten door gebouwen en een lager liggende waterloop.***

=> De voorgestelde opstellingszone is te besloten en kan niet als een open en veilige ruimte worden beschouwd. Zie foto.

Er is in de bijgevoegde nota opgenomen: Kamer 2 en kamer 3 krijgen een 2de evacuatiemogelijkheid d.m.v. een uitklapbare brandladder vanop de L-vormige gaanderij. De brandladder geeft toegang tot de tuin, vanwaar via een trap kan gevlucht worden naar een ponton op de Leie. Vanuit de tuin evacueren via een trap naar een ponton op de Leie (zoals op de plannen aangegeven), wordt niet als een veilige evacuatielroute beschouwd. Er is bovendien onvoldoende duidelijkheid op welke manier er verder zou worden aangesloten op het Appelbrugpark. Er is eveneens de vraag of dit zal worden goedgekeurd/aanvaard door andere overheidsinstanties.

=> Onze dienst heeft geen garantie op een veilig evacuatietraject.

Kanttekening: gevaar bij evacuatie in donker => volledige traject zou eveneens moeten worden voorzien van verlichting en veiligheidsverlichting. (Vraagstelling of dit eveneens zou kunnen worden aanvaard door andere overheidsinstanties).

*Politieverordening PTI (publiek toegankelijke inrichtingen) voor de niet functioneel gerelateerde horecazaak op de gelijkvloerse verdieping De politieverordening inzake preventie van brand en ontploffing van publiek toegankelijke inrichtingen, goedgekeurd in de gemeenteraad van Gent op 23 november 2015, is eveneens van toepassing. **Op basis van de verstrekte gegevens stellen wij vast dat Bijlage 2 van de politieverordening van toepassing is op hierbij beschouwde inrichting.***

Strijdig met art. 2.1 Compartimentering en art. 4.1 Liften

De handelsruimte/horecazaak moet in zijn geheel een brandwerend compartiment vormen t.o.v. de rest van het gebouw. Een lift mag uitgeven op een evacuatiweg, maar niet rechtstreeks op een publieke inrichting.

Inbreuk: De lift komt onbeschermd uit op de publieke inrichting.

=> Er moet minstens een nul-sas gecreëerd worden tussen de inrichting en de lift (vanuit de zijde van de horecazaak op +00 én op -01).

Deze zelfde vereiste wordt eveneens opgelegd vanuit artikel 3.3 van het logiesdecreet: Het toeristische logies is van andere gedeelten van of in het gebouw die niet functioneel gerelateerd zijn aan de exploitatie van het toeristische logies afgescheiden door: verticale en horizontale wanden EI 60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI1 30.

=> Er is geen compartimentering tussen de beide gebouwdelen (PTI en logies) door de onbeschermd lift.

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Noot van de Omgevingsambtenaar: Het ontwerp voldoet niet aan de brandweervereisten van de Brandweerzone Centrum, bijgevolg komt voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

DE VLAAMSE WATERWEG NV

Volgende informatie werd door **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 18 december 2025: *Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. Het project ligt niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.*

HET AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

Advies van het **agentschap Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 16 december 2025: *Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en bestaande waterwegen 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), verwevingszone, zone voor openbare ruimten en zone voor waterlopen.

De verwevingszone is bestemd als gebied waar verschillende kleinschalige functies geïntegreerd worden. Wonen vormt een belangrijke en verplichte bestemming die steeds voor minimum 30% van bvo gerealiseerd moet worden. De functie 'hotel' waaronder B&B ook valt, is toegelaten tot 40 kamers.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften: Het BVO van het woongedeelte bedraagt 30,84% van het gebouw en voldoet bijgevolg aan de minimum opgelegde oppervlakte zoals opgenomen in de BPA-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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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 wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk 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 niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat een **regularisatie** voor een **functiewijziging** van meergezinswoning (met twee woonentiteiten) naar een B&B (functiecategorie: hotel).

Met deze aanvraag worden geen bouwkundige ingrepen aan de volumetrie, de gevels of interne structuur uitgevoerd. Er zijn geen wijzigingen aan waardevolle interieurelementen zoals de trap en schoorsteenmantels. De nieuwe interne opdelingen hebben geen impact op waardevolle ruimtes en hebben bijgevolg geen impact op de erfgoedwaarde van het gebouw.

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De gevraagde functiewijziging is conform de BPA-voorschriften. Principieel kan akkoord worden gegaan met de functiewijziging naar B&B (met 4 kamers).

Echter voldoet het ontwerp niet aan de brandweervereisten (zie hoger advies Brandweerzone Centrum opgenomen in HOOFDSTUK 3) waardoor voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.

Het ontwerp moet worden aangepast: *“[...] De voorgestelde opstellingszone is te besloten en kan niet als een open en veilige ruimte worden beschouwd. [...] Er zijn geen garanties op een veilig evacuatie-traject. [...] Er moet minstens een nul-sas gecreëerd worden tussen de inrichting en de lift (vanuit de zijde van de horecazaak op +00 én op -01). [...] Er is geen compartimentering tussen de beide gebouwdelen (PTI en logies) door de onbeschermd lift. [...]”* Zie brandweerverslag HOOFDSTUK 3 en op het Omgevingsloket.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, het voorstel is strijdig met de brandweervereisten. Er werd een ongunstig advies brandweerverslag afgeleverd voor de aangevraagde functiewijziging en interne verbouwingswerken. Bijgevolg komt voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging van 2 woongelegenheden naar B&B aan BELGIAN WAFFLES NUMBER ONE nv (O.N.:0443666716) gelegen te Korenlei 2, 9000 Gent.

Artikel 2:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Vergunningsplicht

Bij het indienen van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag moeten alle reeds uitgevoerde vergunningsplichtige handelingen worden aangevraagd. We verwijzen hiervoor ook naar het aanwezige bouw misdrijf betreft de dakkapel.

Op de foto's is zichtbaar dat er verschillende gevelbanners aanwezig zijn, zowel op de voorgevel van het pand, als op de watergevel. Het is niet duidelijk uit de aanvraag of dit vergund is. Graag wijzen we erop dat in een beschermd stadsgezicht alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken moeten worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Plaatsen van gevelpubliciteit, vervangen van schrijnwerk, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel, enz. zijn slechts enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-een-beschermde-stads-dorpsgezicht>

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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:
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 dossierkosten;
- 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Mededeling

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

2026_CBS_00480 - OMV_2025049378 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging van 2 woongelegenheden naar B&B - zonder openbaar onderzoek - Korenlei, 9000 Gent - Weigering