



2026_CBS_08420 OMV_2026087634 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een bestaande woonentiteit naar een toeristisch logies - zonder openbaar onderzoek - Koningstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 oktober 2026

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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Glenn De Pauw met als contactadres Vosselosstraat 1A 1A, 9270 Laarne heeft een aanvraag (OMV_2026087634) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een bestaande woonentiteit naar een toeristisch logies
- Adres: Koningstraat 1, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1486W

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 oktober 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie is gelegen op de hoek van de Koningstraat en de Onderstraat in de Binnenstad. De omgeving is overwegend een residentiële woonomgeving. Het pand in kwestie is een meergezinswoning met 15 woonentiteiten.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het pand gelegen te Koningstraat nr. 1 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 is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Vleugel van Hotel de Hemptinne'.

Voor de aanduiding, zie: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134606>

Bij een eerder plaatsbezoek in 2016 kon vastgesteld worden dat de erfgoedwaarde van de gebouwen groot is.

Erfgoedwaarde kent meerdere dimensies en wordt niet alleen door het uitzicht van een pand bepaald. Ook elementen zoals de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zijn waardevol en bepalen het karakter van het pand. Concreet gaat het in dit dossier om sierplafonds, binnenschrijnwerk (deuren, lambriseringen), vloerafwerkingen, trappen en schouwmantels.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de integrale omzetting van een appartement met één slaapkamer (nr. 1.3) naar een informeel toeristisch logies. Het gaat om een zelfstandige woonunit binnen een meergezinswoning met een oppervlakte van 47m². De unit bestaat uit een woonruimte met een keuken, een aparte berging, een sanitaire cel en één slaapkamer. Volgens de beschrijvende nota kan het toeristisch logies plaats bieden aan maximaal vier gasten.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 16/07/2020 werd een weigering afgeleverd voor de functiewijziging van een vergunde meergezinswoning naar 15 kamers voor toeristische logies met bijhorende aanpassingen op vlak van brandveiligheid en toegankelijkheid. (OMV_2019158778)

* Op 20/08/2026 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een unit tot toeristische logies. (OMV_2026075512)

Noot van de OA: Deze weigering werd afgeleverd voor studio 0.1, die zich bevindt in dezelfde meergezinswoning, maar betrekking heeft op een andere woonentiteit.

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 22/04/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bergplaats op de koer. (KW K-18-63)

* Op 09/11/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en renoveren van een historisch pand tot 15 woonunits. (2017/08168 Dig)

Handhaving

* Er is voor een appartement in dit pand een overtreding vastgesteld voor het integraal aanbieden van een appartement als vakantielogies zonder omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 september 2026 onder ref. 076257-001OMG/DA/2026:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten: - periodieke controle van alle technische installaties en veiligheidsinstallaties.

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 26 augustus 2026. Op 1 oktober 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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 - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het 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 gewestelijke verordening Hemelwater 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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

In de visienota '*Handhaving vakantiewoningen en informele logies*', goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 11 april 2019, wordt expliciet gesteld dat het integraal omvormen van woongelegenheden naar toeristische logies, zowel formeel als informeel, niet wenselijk is. Dergelijke functiewijzigingen zetten bijkomende druk op de woningmarkt doordat woonentiteiten worden onttrokken aan het reguliere woonaanbod en verschuiven naar de toeristische markt. Dit leidt tot een verdere afname van het beschikbare woningaanbod in Gent, waar de woonmarkt reeds onder aanzienlijke druk staat. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het behoud van bestaande woongelegenheden daarom van groot belang. Daarnaast wordt in de visienota aangegeven dat bepaalde vormen van toeristische logies, in het bijzonder wanneer de betrokkenheid van de eigenaar beperkt is, geregeld aanleiding geven tot klachten en hinder voor omwonenden.

De aanvraag betreft de omzetting van een appartement met één slaapkamer, gelegen in de binnenstad in een omgeving waar de woonfunctie duidelijk overheerst. De Koningstraat en de omliggende straten worden hoofdzakelijk gekenmerkt door residentieel gebruik, met een beperkt aantal andere functies en een straatbeeld dat in hoofdzaak op wonen is gericht. De

volledige omvorming van deze woonentiteit naar een informeel toeristisch logies betekent het verdwijnen van een zelfstandige woning uit het reguliere woonaanbod en staat haaks op de beleidsmatige doelstelling om het bestaande woonaanbod te vrijwaren.

Bovendien kan het gebruik van de entiteit als vakantiewoning, waarbij geen eigenaar meer inwoont, negatieve gevolgen hebben voor de andere bewoners van het pand. Zo is er geen eenduidig aanspreekpunt of eigenaar aanwezig indien er overlast wordt vastgesteld door de (directe) burens. Aangezien het gaat om kortstondige verblijven, leert de ervaring dat dit vaker aanleiding geeft tot geluidshinder doordat gebruikers zich minder verantwoordelijk voelen voor het geheel. De aangevraagde entiteit bevindt zich bovendien tussen de andere appartementen, zo is er geen aparte toegang voorzien naar het onderwerp van aanvraag, waardoor de verschillende vormen van gebruik ruimtelijk sterk met elkaar verweven zijn. Deze verweving van gebruikers wordt niet wenselijk geacht in een gebouw dat in hoofdzaak voor wonen wordt gebruikt.

De beoogde functie wijkt dan ook af van de overwegend residentiële invulling van de omgeving en introduceert een minder wenselijke dynamiek in een gebied dat hoofdzakelijk voor wonen is bestemd en ingericht.

Verder wordt opgemerkt dat op deze locatie reeds meerdere aanvragen werden ingediend voor de omvorming van één of meerdere woonentiteiten naar toeristische logies, die niet werden toegestaan. Daarnaast werd een handhavingss dossier opgestart naar aanleiding van de onrechtmatige omvorming van een woonentiteit naar een toeristische logie. Deze elementen tonen aan dat de voorliggende aanvraag niet los kan worden beschouwd van de ruimere context op de site en dat niet enkel de impact van deze afzonderlijke entiteit, maar ook de cumulatieve effecten van gelijkaardige omvormingen in rekening moeten worden gebracht. Hieruit blijkt dat het niet gaat om een beperkt of geïsoleerd geval, maar om een bredere tendens waarbij woonentiteiten worden omgevormd naar toeristische logies. Zowel het realiseren van meerdere toeristische logies als het omvormen van één bijkomende woonentiteit naar toeristische logies draagt bij aan een verdere verschuiving van de woonfunctie en is strijdig met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Om deze redenen wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, het omvormen van een studio naar informeel toeristisch logies wijkt af van de kenmerkende omgeving en is bijgevolg strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

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 een functiewijziging van een bestaande woonentiteit naar een toeristisch logies aan Glenn De Pauw gelegen te Koningstraat 1, 9000 Gent.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

 Elektronisch ondertekend op
12/10/2026 14:14:40 (GMT+02:00) door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op
12/10/2026 12:58:47 (GMT+02:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_08420 - OMV_2026087634 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van een bestaande woonentiteit naar een toeristisch logies - zonder openbaar
onderzoek - Koningstraat, 9000 Gent - Weigering