



2026_CBS_09054 OMV_2026086655 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren van het beschermd monument Spijkeboort met functiewijziging tot kleinschalig hotel, bijhorende ontbijtruimte en wellness en de exploitatie van een hotel - met openbaar onderzoek - Geldmunt, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

SHAPE Development NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1045A bus 0002, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026086655) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het restaureren van het beschermd monument Spijkeboort met functiewijziging tot kleinschalig hotel, bijhorende ontbijtruimte en wellness en de exploitatie van een hotel
- Adres: Geldmunt 22, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 442B en 443C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 augustus 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 oktober 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de omgeving, de plaats en het pand

Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen langs de Geldmunt in de Gentse binnenstad. De omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing met hoofdzakelijk residentiële functies, bestaande uit drie of meer bouwlagen onder een hellend dak.

Het betreft een hoekpand met toegangen aan zowel de Geldmunt als de Haringsteeg. Het perceel is vrijwel volledig bebouwd, met uitzondering van een koer van circa 20m². In de huidige toestand is het gebouw ingericht als handelshuis met een apotheek op het gelijkvloers. Het gebouw bestaat uit een voorste gedeelte langs de Geldmunt met vier bouwlagen en een achterste gedeelte langs de Haringsteeg met drie bouwlagen.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het pand is op het gewestplan ingekleurd in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het pand is gelegen in UNESCO werelderfgoed bufferzone.

Het pand is beschermd als monument onder de benaming 'Hoekhuis Spijkeboort', beschermd bij besluit van 3 september 1981. De bescherming is gebaseerd op het algemeen belang gevormd dat voortvloeit uit de artistieke en historische waarde van het pand, meer bepaald de architectuurhistorische waarde.

Het pand bevindt zich tevens binnen het beschermd stadsgezicht 'Patershol en omgeving', beschermd bij besluit van 3 september 1981. Deze bescherming steunt op de historische waarde, in het bijzonder de architectuurhistorische, cultuurhistorische en volkskundige waarde van het gebied.

Verder is het pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133422>) en is de muurschildering op de gelijkvloerse verdieping afzonderlijk opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133423>). Deze vaststellingen zijn gebaseerd op de architecturale en historische waarden. Deze beschermingsstatuten en inventarisopnames tonen aan dat het gebouw over een zeer hoge erfgoedwaarde beschikt. Het interieur van het hoofdvolume is bijzonder waardevol en

wordt gekenmerkt door een rijke historische gelaagdheid, diverse stijlelementen en een uitzonderlijke detaillering.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met voorliggende aanvraag wordt de restauratie van het beschermd monument Spijkeboort aangevraagd, samen met de functiewijziging naar een kleinschalig hotel met bijhorende ontbijtruimte en wellness, evenals de exploitatie van een hotel. In functie hiervan worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

1/ Functiewijziging van een handelshuis naar een hotel.

De bestaande handelsfunctie op het gelijkvloers en de woonfunctie op de bovenliggende verdiepingen worden omgevormd tot een kleinschalig hotel met twaalf suites. Deze suites worden verspreid over de verschillende bouwlagen ingericht en zijn bedoeld voor kort- tot middellang verblijf. De kamers verschillen in grootte en indeling, afgestemd op de bestaande structuur van het gebouw, waardoor een gevarieerd aanbod aan verblijfsunits ontstaat. Op het gelijkvloers wordt een onthaalruimte voorzien, die via een nieuwe opening rechtstreeks verbonden wordt met de ontbijtruimte in de kelder. De historische hoofdingang aan de zijde van de Geldmunt blijft behouden als hoofdtoegang, terwijl de toegang langs de Haringsteeg als secundaire ingang zal functioneren. De receptie wordt ingericht in de voormalige apotheekruimte, waardoor de bestaande relatie tussen de salons en de centrale traphal behouden blijft. De monumentale traphal blijft behouden en krijgt een nieuwe trapverbinding naar de zolderverdieping. Hierbij wordt maximaal aangesloten op de bestaande structuur en het karakter van het pand.

In de kelder aan de zijde van de Geldmunt wordt een ontbijtruimte ingericht, bereikbaar via een nieuwe interne trap langs de voorgevel. Centraal in de kelder wordt een kleinschalige keuken voorzien, met toegang via de binnenkoer.

2/ Interne aanpassingswerken

Om de hotelfunctie mogelijk te maken, worden op elke bouwlaag enkel lichte binnenwanden toegevoegd. Daarnaast wordt de trap naar de zolderverdieping aangepast en verlengd om de bereikbaarheid van deze verdieping te verbeteren. Verder worden in het achterste dakgedeelte, weg van de Geldmunt, in totaal zes dakvlakramen geplaatst. In de kelder worden twee ruimten aan de zijde van de Geldmunt met 40cm verdiept zodat hier een ontbijtruimte voor het hotel kan worden ingericht. Hierdoor bedraagt de vrije hoogte in deze ruimte minimaal 2,60m. Daarnaast wordt de kelder ingericht met een wellnessfunctie en bijkomende logistieke ruimten. Alle ingrepen gebeuren binnen de bestaande contouren van het gebouw; er worden geen uitbreidingen van het bouwvolume voorzien.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Totaal te vergunnen: debiet van 1.342,13 m ³ /jaar	1342,13 m3

	- Hotelgasten: 1IE per bed (1IE = 150l/dag). (8 units * 2 bedden + 4 unit * 4 bedden) * 150l/dag * 365 dagen *bezetting van 75% = 1.314,00 m³ per jaar. - Personeel gebouw: 0,5IE per persoon. Inschatting van max. 4 personen: 4 * 365 dagen * 75% * 75l/dag = 82,13 m³ per jaar. klasse 3 Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen lucht/lucht: 4 x 8 kW = 32kW klasse 3 Nieuw	32 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van schoonmaakmiddelen in kleine verpakkingen > 30 l/kg van in totaal max. 250 kg klasse 3 Nieuw	250 kg
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden Jacuzzi 6p - wellness kelder klasse 3 Nieuw	1250 liter
46.1°a)	wasserij volledig gelegen in industriegebied (5 kW tot en met 200 kW) Wasmachine en droogkast om enkele zaken zelf te kunnen wassen (bvb sporadisch gordijnen).Het linnen wordt uitbesteed aan een externe firma. 2 wasmachines (2,5kW) en 2 droogkasten (3kW) klasse 3 Nieuw	11 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 29/10/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1984/838)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal terug te vinden op het Omgevingsloket.

3.1. Vlaamse Vervoersmaatschappij – De Lijn

Voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 6 augustus 2026:

In bijlage de procedures voor werken in de omgeving van bovenleiding tram, de werkzones. Bij gebruik van een stelling of hoogwerker zal dit steeds in de nacht moeten gebeuren. Zie de vrije tijdsvensters bij nachtwerken.

Integraal advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

3.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 augustus 2026 onder ref. 075162-006/EVM/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- * De branddetectie-installatie moet voorzien zijn van doormelding;*
 - * De ontbijtruimte in de kelder moet brandwerend gescheiden worden van de lobby door wanden EI 60 en een zelfsluitende branddeur EI1 30, of een afwijking moet bekomen worden bij Toerisme Vlaanderen;*
 - * Nieuw te bouwen trappen moeten voldoen aan de bepalingen uit bijlage 3/1 van het K.B. Basisnormen van 7 juli 1994;*
 - * De uitklapbare ladder moet vanuit elke hotelsuite die hij bedient te openen zijn.*
- Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden in functie van het afleveren van een brandveiligheidsattest.*

3.3. Onroerend Erfgoed

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 12 oktober 2026 onder ref. 4.002/44021/32.268:

Gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

- de herbestemming van het pand tot hotel*

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- in de kamers worden nieuwe sanitaire cellen ingebracht. Deze moeten op een reversibele manier worden ingebracht met behoud van de bestaande vloer en met enige afstand tot de lambrisering.*
- de brandwerende ingrepen (brandwerende deuren en compartimentering) worden principieel toegelicht in de aanvraag. We kunnen akkoord gaan met de visie, maar de concrete uitwerking per deur moet nog worden uitgewerkt in een toelatingsaanvraag.*
- voor het verdiepen van de kelder met 40cm moet het traject wetenschappelijke vraagstelling gevolgd worden. Het plan van aanpak is toegevoegd aan deze aanvraag. We stellen vast dat er in het document een discrepantie is tussen de voorziene bodemingrepen in de kelders en de geadviseerde zone voor archeologische opgraving. De zone die voor opgraving is geadviseerd, is kleiner dan de zone van de uit te diepen kelders en omvat een andere footprint. De kelder aan de Geldmunt is niet voorzien van archeologisch onderzoek. Voeg een aangepast plan van aanpak bij de toelatingsaanvraag, waarbij alle noodzakelijke bodemingrepen worden onderzocht d.m.v. archeologisch onderzoek.*

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Ongunstig advies

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- restauratie van het exterieur en het interieur van het pand*
- de concrete uitwerking van nieuwe toevoegingen, zoals de inbreng van technieken, het isoleren van het dak,...*

In het dossier ontbreken namelijk:

- een nauwkeurige beschrijving van de werken;*
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;*
- detailtekeningen voor alle toelatingsplichtige werken*

Archeologie? (in geval van omgevingsvergunningdossier)

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet

worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op

<https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>.

3.4. Federale overheidsdienst binnenlandse zaken

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **indoor.astrid@ibz.fgov.be** afgeleverd op

25 augustus 2026 onder ref. dossier nr 2026080020 - beslissing nr 12138:

Beslissing/Advies Veiligheidscommissie ASTRID.

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

Gezien de publieke ondergrondse toegankelijkheid voor klanten/bezoekers van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in alle voor de klanten/bezoekers toegankelijke delen en ruimtes van de ondergrondse verdieping ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

3.5. Toerisme Vlaanderen, Logies

Geen tijdig advies van **Toerisme Vlaanderen, Logies**. De adviesvraag is verstuurd op

5 augustus 2026. Op 13 oktober 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL PATERSHOL, goedgekeurd op 20 juni 1994, het perceel bevindt zich in twee zones.

De eerste 18m achter de Geldmunt bedraagt klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en Zone B voor woningen. De zone hierachter, richting Ballenstraat, bedraagt klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en Zone AA voor woningen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA:**

1/ Afwijkingen

Het gebouw heeft een totale bouwdiepte van 26,70 meter. Hierdoor bevindt de achterste zone van 8,70 meter zich binnen de bestemmingszone AA2. Binnen de zone AA zijn hotels niet toegelaten. Het ontwerp voorziet de volledige omvorming van het pand naar een hotel, waardoor ook het gedeelte van het gebouw dat in de zone AA2 ligt als hotel gebruikt zou worden. Dit is niet in overeenstemming met de bestemming zoals vastgelegd in het BPA.

2/ Afwijkingsmogelijkheden

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.*
- *Afwijkingen kunnen enkel op bepaalde voorschriften van het gewestplan (cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972) worden toegepast. Waaronder 'woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde'.*
- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.*

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: "...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- *beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)*
- *bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

- *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
- *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;”*

3/ De afwijking binnen deze aanvraag voldoet aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt hieronder toegelicht:

Hoewel het ontwerp afwijkt van de bestemmingsvoorschriften van het BPA doordat de achterste 8,70 meter van het gebouw in de zone AA2 ligt waar hotels niet zijn toegelaten, kan deze afwijking als aanvaardbaar worden beschouwd. Het betreft immers één historisch gebouw dat louter door de bestemmingsafbakening van het BPA over twee zones werd verdeeld. Het pand is bovendien beschermd als monument en de geplande hotelbestemming sluit aan bij het behoud en de valorisatie van de erfgoedwaarde van het gebouw. Het opleggen van een andere functie voor het gedeelte in zone AA2 zou een opsplitsing van het gebruik binnen hetzelfde gebouw vereisen, wat nadelig kan zijn voor de samenhang van het pand en voor het duurzaam behoud van de erfgoedkenmerken. Daarnaast is een hotel op deze locatie ruimtelijk wenselijk. Het gebouw situeert zich aan de Geldmunt, waar de functieverdeling zoals beoogd door het BPA behouden blijft, waardoor de ruimtelijke uitgangspunten van het BPA niet worden ondergraven. Hierdoor kan de gevraagde afwijking als beperkt en aanvaardbaar worden beschouwd.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA): *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Toetsing: vrijstelling: Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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.

Voor deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 05/06/2009 **van toepassing**.

De constructie of delen ervan is bestemd voor toeristische verblijfsaccommodatie en beschikt na de handelingen over 12 accommodaties.

Voor deze constructie zijn de bepalingen van de verordening van toepassing op alle gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke accommodatie.

De aangepaste accommodatie(s) moeten voldoen aan artikel 22 tot en met 26, en aan artikel 30 tot en met 32 van de verordening.

Aanvullend toepassingsgebied

Voor deze aanvraag zijn onderstaande thema's bijkomend van toepassing.

Bestaande toegang

Er is een bestaande toegangsdeur aanwezig.

Deze voldoet niet aan artikel 12 en artikel 22 t.e.m. 25 van de verordening.

Er worden geen handelingen aan de bestaande toegangsdeur voorzien.

Er wordt bij de eventuele uitbreidings- of verbouwingswerken niet geraakt aan de bestaande gevel(s).

Een alternatieve toegang moet niet gegarandeerd zijn.

Verbruiksruimte

De constructie of delen ervan beschikt over een publiek toegankelijke verbruiksruimte die zich uitstrekt over meerdere niveaus.

Indien op één niveau of op een beperkt aantal niveaus alle functies aangeboden worden die ook op de andere niveaus aanwezig zijn, dan zijn de bepalingen van de verordening enkel van toepassing op dit ene niveau of op het beperkt aantal niveaus dat wordt voorzien.

Toetsing

Het gebouw is een beschermd monument en wordt gekenmerkt door een historische structuur met een opeenvolging van trappen, tussenbordessen, split-levels en verschillende vloerpeilen. Reeds vanaf het openbaar domein is de hoofdtoegang niet drempelloos bereikbaar. Ook binnen het gebouw komen op alle bouwlagen niveauverschillen voor tussen de verschillende ruimtes, waardoor geen doorlopend toegankelijk circulatietraject kan worden ingericht.

Om te voldoen aan de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening zouden ingrijpende structurele aanpassingen noodzakelijk zijn, zoals het voorzien van volledig toegankelijke verticale circulatie, het wegwerken van de vele niveauverschillen en het aanpassen of

verwijderen van historische vloeren, trappen, deuropeningen en andere beschermde interieurelementen.

Dergelijke ingrepen zouden een aanzienlijke impact hebben op de ruimtelijke structuur, authenticiteit en erfgoedwaarde van het monument. Omwille van het behoud van de intrinsieke kenmerken en beschermde waarden van het gebouw wordt **een afwijking op de toegankelijkheidsverordening aanvaard**, aangezien toepassing van de bepalingen in dit geval zou leiden tot een disproportionele aantasting van de beschermde erfgoedwaarden.

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 Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van Stad Gent.

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

Het 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 onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 augustus 2026 tot en met 11 september 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Het ontwerp voorziet dakvlakramen gericht naar de Haringsteeg. Vanuit deze dakvlakramen zijn zichten mogelijk op het dakterras van het perceel aan de overzijde. De bezwaarschrijver geeft aan dat hierdoor de privacy niet kan worden gegarandeerd wanneer gebruik wordt gemaakt van het terras. Er wordt gesuggereerd deze ramen te supprimeren en enkel de dakvlakramen gericht naar de koer te behouden.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Het bezwaar wordt niet gevolgd. De voorziene dakvlakramen zijn conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake zichten en lichten. De mogelijke inkijk tussen omliggende percelen is bovendien eigen aan de stedelijke context waarin de gebouwen zich op relatief korte

afstand van elkaar bevinden. Daarnaast zorgen de dakvlakramen voor een voldoende daglichttoetreding in de zolderverdieping, waardoor deze bouwlaag op een volwaardige manier kan worden gebruikt. Dit laat toe de beschikbare ruimte binnen het bestaande gebouw optimaal te benutten zonder bijkomende uitbreidingen. Voor het beschermd monument betekent dit dat de zolderverdieping een functionele invulling kan krijgen met respect voor de erfgoedwaarde van het pand. Tegelijk draagt het gebruik van deze bouwlaag bij aan een efficiënter ruimtegebruik en een hogere densiteit binnen het bestaande gebouwenbestand. Om deze redenen wordt het bezwaar niet gevolgd.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging

Het project betreft de verbouwing van een bestaande eengezinswoning met handelsfunctie tot een toeristisch logies in de vorm van een hotel met twaalf verhuureenheden. De bestaande handelsfunctie op het gelijkvloers en de woonfunctie op de bovenliggende verdiepingen worden volledig vervangen door een hotelfunctie. In de kelderverdieping worden een ontbijtruimte en een wellnessruimte ingericht. De ontbijtruimte staat in directe verbinding met het onthaal op het gelijkvloers en is uitsluitend gekoppeld aan de exploitatie van het hotel. Op het gelijkvloers bevinden zich daarnaast drie verhuureenheden. Op de eerste verdieping worden vier verhuureenheden ingericht, op de tweede verdieping drie en onder het dak nog twee. De twaalf suites zijn verspreid over de verschillende bouwlagen en worden omschreven als ruime short-staysuites die voor een korte tot middellange periode kunnen worden verhuurd.

Het pand is gelegen in het Historisch Centrum, binnen het toeristisch kerngebied, en heeft een ligging aan het Gravensteen. Het gebouw is beschermd als monument en bevindt zich op een toeristische locatie. Voor het perceel geldt een BPA. De aanvraag sluit aan bij de principes uit de visienota Nieuw Groot Logies. Daarnaast omvat de aanvraag een afwijking van het BPA. Deze afwijking wordt gemotiveerd vanuit het behoud van de erfgoedwaarde van het beschermd monument en vanuit ruimtelijke overwegingen zoals opgenomen in hoofdstuk 4.1. Gelet op de ligging, de kenmerken van het pand en de voorgestelde invulling wordt de functiewijziging als aanvaardbaar beschouwd.

Erfgoedwaarde

In het achterste volume wordt de bestaande trap in de oksel verwijderd om op de verschillende verdiepingen sanitaire ruimtes te kunnen inrichten. Hierdoor wijzigt de interne indeling van dit deel van het gebouw. Ook het inkomvolume aan de Haringsteeg wordt verwijderd. Dit volume deed oorspronkelijk dienst als keuken en bevatte andere functionele ruimtes. De bouwfysische toestand van dit gedeelte is minder goed en de afwerking is relatief sober. Binnen het geheel van het beschermd monument vertegenwoordigt dit deel van het gebouw een beperktere erfgoedwaarde.

In de voorkamer van de hoofdbouw werden in het verleden reeds ingrijpende wijzigingen uitgevoerd in functie van een winkelinrichting. Hierdoor is een deel van de oorspronkelijke afwerking verdwenen of beschadigd. In deze ruimte wordt een nieuwe verbinding met de kelder voorzien en wordt een sas ingericht naar de aanpalende kamer. De nieuwe opening naar de kelder wordt ingeplant binnen de bestaande ritmering van één troggewelf, waardoor de bestaande structuur behouden blijft. De ingrepen situeren zich binnen een ruimte waarvan de

historische afwerking reeds gedeeltelijk gewijzigd werd en brengen een aangepaste interne circulatie en functionele organisatie van het gebouw met zich mee.

Het bestaande glazen deurgeheel tussen de voorkamer en de traphal wordt vervangen door een brandwerend deurgeheel. Van dit nieuwe deurgeheel werden geen detailleringen toegevoegd aan de aanvraag, waardoor de visuele impact op de traphal niet kan worden beoordeeld. De bestaande trap naar de zolderverdieping in het hoofdvolume wordt vervangen. De bestaande trap is steil en eenvoudig uitgevoerd. De zolderverdieping wordt ingericht als twee hotelkamers. Om deze ruimtes van voldoende daglicht te voorzien, worden dakvlakramen geplaatst. Deze bevinden zich op een positie die niet zichtbaar is vanuit het stadsgezicht en hebben geen impact op de bestaande dakstructuur. Over de exacte detaillering en materialisatie van deze dakvlakramen werd geen informatie toegevoegd aan het dossier.

De kelder wordt uitgediept om een functioneel gebruik mogelijk te maken. In functie van deze werken werd een toelating voor een archeologisch wetenschappelijke vraagstelling toegevoegd aan de aanvraag. In het bijhorende plan van aanpak worden de bodemingrepen weergegeven, waaronder het verdiepen van de keldervloer met 40cm. Daarbij worden twee zones aangeduid. Voor het vervolgonderzoek worden in een latere figuur echter andere zones geselecteerd, waarbij één van de eerder aangeduide zones wegvalt en de afbakening van de overblijvende zone bovendien wijzigt. In het dossier wordt hiervoor geen verklaring gegeven en de keuze voor de geselecteerde onderzoekszone wordt niet verder onderbouwd.

In het kader van de brandveiligheid worden verschillende ingrepen voorzien, waaronder het plaatsen van branddeuren en het compartimenteren van vloeren. Voor bepaalde aanpassingen aan bestaande deuren en vloeren zijn details opgenomen in het dossier. Voor diverse nieuwe deuren beperken de plannen zich echter tot een aanduiding van de locatie, zonder verdere uitwerking of detaillering.

In de overige delen van het gebouw blijft de historische structuur behouden. De bouwkundige ingrepen bestaan hoofdzakelijk uit het plaatsen van niet-dragende binnenwanden, sanitaire units en branddeuren. De sanitaire voorzieningen worden opgevat als afzonderlijke inbouwvolumes die los staan van de bestaande draagstructuur. De aanvraag bevat echter geen informatie over het leidingverloop naar deze units, de technische installaties zoals verwarming en elektriciteit, noch over de wijze waarop deze elementen in het gebouw worden geïntegreerd.

Op basis van de voorliggende informatie kan worden vastgesteld dat de omgevingsvergunningsplichtige handelingen in hoofdzaak rekening houden met de erfgoedwaarden van het gebouw. Vanuit erfgoed oogpunt kunnen deze werken gunstig worden beoordeeld.

Toelatingsplichtige werken:

Aangezien het pand beschermd is als monument, zijn verschillende niet-omgevingsvergunningsplichtige werken wel afzonderlijk toelatingsplichtig volgens de wetgeving Onroerend erfgoed.

De aanvraag bevat echter een beperkt aantal toelatingsplichtige werken die gedetailleerd werden uitgewerkt in addendum B33. Het gaat dan over:

- de detaillering van de sanitaire cellen en hun aansluiting op bestaande muren en vloeren;

- de compartimentering van de vloeren;
- de plaatsing van brandwerende deuren binnen bestaande schrijnwerkelementen.

Daarnaast zijn er nog toelatingsplichtige werken die noodzakelijk zijn voor de herbestemming van het monument, maar die onvoldoende zijn uitgewerkt in de erfgoednota (addendum B33). Deze werken worden daarom uitgesloten binnen deze vergunning, zie bijzondere voorwaarden. Voor deze werken dient afzonderlijk een toelating te worden aangevraagd. Alle informatie over de toelatingsplichten, de procedure en een link naar het e-loket : [Werken monument | Eigenaars | Onroerend Erfgoed](#).

Mobiliteit

Het project is gelegen in het historisch centrum en is goed bereikbaar te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer. In de nabije omgeving zijn voldoende voorzieningen voor actieve weggebruikers aanwezig en bevindt zich een tramhalte. Het dossier geeft aan dat de verwachte mobiliteitseffecten van de bezoekers beperkt zijn en dat eventuele bezoekers die met de wagen komen gebruik zullen maken van stedelijke parkeervoorzieningen. Over het aantal personeelsleden en hun vervoerswijze wordt geen informatie verstrekt. Daarnaast beschrijft het dossier dat de logistieke stromen beperkt blijven tot leveringen met lichte vrachtwagens of bestelwagens, gemiddeld één keer per week.

Voor toeristische logies gelden geen specifieke parkeerrichtlijnen en wordt maatwerk toegepast. Volgens de verantwoordingsnota worden op de binnenkoer drie deelfietsen voorzien voor het personeel, wat wijst op een behoefte aan fietsparkeerplaatsen. Het dossier bevat geen verdere informatie over het personeelsbestand, de vervoerswijze van het personeel of de autoparkeervraag. Voor bezoekers worden geen fiets- of autoparkeerplaatsen voorzien. Daarbij wordt verwezen naar de ligging in het historisch centrum, de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van publieke fietsenstallingen en stedelijke parkeervoorzieningen in de omgeving. De logistieke stromen blijven beperkt en bezoekers worden geïnformeerd over de bereikbaarheid van het hotel volgens het STOP-principe.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

Ongunstig voor verscheidene werken (zie uitgesloten uit vergunning) waarvoor nog een toelating moet worden aangevraagd.

De gevraagde omgevingsvergunning is, mits voorwaarden, milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Totaal te vergunnen: debiet van 1.342,13 m ³ /jaar - Hotelgasten: 1IE per bed (1IE = 150l/dag). (8 units * 2 bedden + 4 unit * 4 bedden) * 150l/dag * 365 dagen * bezetting van 75% = 1.314,00 m ³ per jaar. - Personeel gebouw: 0,5IE per persoon. Inschatting van max. 4 personen: 4 * 365 dagen * 75% * 75l/dag = 82,13 m ³ per jaar. Nieuw	1342,13 m ³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen lucht/lucht: 4 x 8 kW = 32kW Nieuw	32 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van schoonmaakmiddelen in kleine verpakkingen > 30 l/kg van in totaal max. 250 kg Nieuw	250 kg
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden Jacuzzi 6p - wellness kelder Nieuw	1250 liter
46.1°a)	wasserij volledig gelegen in industriegebied (5 kW tot en met 200 kW) Wasmachine en droogkast om enkele zaken zelf te kunnen wassen (bvb sporadisch gordijnen). Het linnen wordt uitbesteed aan een externe firma. 2 wasmachines (2,5kW) en 2 droogkasten (3kW) Nieuw	11 kW

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_2026086655_Lijst plannenset.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 restaureren van het beschermd monument Spijkeboort met functiewijziging tot kleinschalig hotel, bijhorende ontbijtruimte en wellness en de exploitatie van een hotel aan SHAPE Development nv (O.N.:0871665655) gelegen te Geldmunt 22, 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.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20260710-0069 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Totaal te vergunnen: debiet van 1.342,13 m³/jaar - Hotelgasten: 11E per bed (11E = 150l/dag). (8 units * 2 bedden + 4 unit * 4 bedden) * 150l/dag * 365 dagen * bezetting van 75% = 1.314,00 m³ per jaar. - Personeel gebouw: 0,51E per persoon. Inschatting van max. 4 personen: 4 * 365 dagen * 75% * 75l/dag = 82,13 m³ per jaar. Nieuw	1342,13 m3
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen lucht/lucht: 4 x 8 kW = 32kW Nieuw	32 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van	250 kg

	schoonmaakmiddelen in kleine verpakkingen > 30 l/kg van in totaal max. 250 kg Nieuw	
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden Jacuzzi 6p - wellness kelder Nieuw	1250 liter
46.1°a)	wasserij volledig gelegen in industriegebied (5 kW tot en met 200 kW) Wasmachine en droogkast om enkele zaken zelf te kunnen wassen (bvb sporadisch gordijnen). Het linnen wordt uitbesteed aan een externe firma. 2 wasmachines (2,5kW) en 2 droogkasten (3kW) Nieuw	11 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

UITGESLOTEN UIT DE VERGUNNING:

Voortvloeiend uit externe adviezen- Agentschap Onroerend Erfgoed:

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- restauratie van het exterieur en het interieur van het pand
- de concrete uitwerking van nieuwe toevoegingen, zoals de inbreng van technieken, het isoleren van het dak,...

In het dossier ontbreken namelijk:

- een nauwkeurige beschrijving van de werken;
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;
- detailtekeningen voor alle toelatingsplichtige werken

Erfgoed:

De onvoldoende uitgewerkte toelatingsplichtige werken aan het interieur en exterieur worden uitgesloten van de vergunning. Voor deze werken dient voorafgaandelijk een afzonderlijke toelating te worden verkregen.

Het gaat om volgende werken:

Op de plannen aangeduide werken:

- De exacte detaillering, materialisatie en afwerking van de nieuwe brandwerende glazen wand tussen trapthal en inkomzone, inclusief bevestigingswijze;
- methode voor behandeling en herplaatsing van de parketvloeren;
- detaillering van de dakisolatie en de nieuwe binnenafwerking;
- herstel van de vensterbanken ter hoogte van de inkom;
- beschermingsmaatregelen voor het waardevol interieur van kamer "hotelsuite 0.2." tijdens de werken;
- nieuwe naar buiten opendraaiende buitendeur op de koer naar historisch model;
- gevelherstellingen na afbraak van volumes;
- De exacte detaillering, materialisatie en afwerking nieuwe (brandwerende) binnendeuren;

- type dakvlakramen en plaatsingswijze.

Niet of onvoldoende beschreven werken (niet-limitatief):

- herstel van wand- en plafondaferkingen zoals pleisterwerk, lijstwerken, betegelingen, ...;
- herstel vloeren;
- herstel binnenschrijnwerken;
- schilderwerken incl. verftype en kleurstellingen;
- integratie van technieken in muren, plafonds, schoorsteenmantels en andere historische onderdelen;
- werken aan buitenschrijnwerken;
- herstelwerken aan gevels en daken;
- ...

De toelating voor een archeologisch wetenschappelijke vraagstelling wordt niet goedgekeurd, er moet een nieuwe vraagstelling ingediend worden bij het Agentschap Onroerend Erfgoed voorafgaand aan de werken.

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van DE LIJN moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 augustus 2026).

De BRANDWEERVOORSCHRIFTEN die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 augustus 2026 onder ref. 075162-006/EVM/2026).

Bijzondere aandachtspunten:

- * De branddetectie-installatie moet voorzien zijn van doormelding;*
 - * De ontbijtruimte in de kelder moet brandwerend gescheiden worden van de lobby door wanden EI 60 en een zelfsluitende branddeur EI1 30, of een afwijking moet bekomen worden bij Toerisme Vlaanderen;*
 - * Nieuw te bouwen trappen moeten voldoen aan de bepalingen uit bijlage 3/1 van het K.B. Basisnormen van 7 juli 1994;*
 - * De uitklapbare ladder moet vanuit elke hotelsuite die hij bedient te openen zijn.*
- Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden in functie van het afleveren van een brandveiligheidsattest.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van ONROEREND ERFGOED moeten strikt nageleefd worden (12 oktober 2026 onder ref. 4.002/44021/32.268).

Bijzondere voorwaarden:

- in de kamers worden nieuwe sanitaire cellen ingebracht. Deze moeten op een reversibele manier worden ingebracht met behoud van de bestaande vloer en met enige afstand tot de lambrisering.*
- de brandwerende ingrepen (brandwerende deuren en compartimentering) worden principieel toegelicht in de aanvraag. We kunnen akkoord gaan met de visie, maar de concrete uitwerking per deur moet nog worden uitgewerkt in een toelatingsaanvraag.*
- voor het verdiepen van de kelder met 40cm moet het traject wetenschappelijke vraagstelling gevolgd worden. Het plan van aanpak is toegevoegd aan deze aanvraag.*

We stellen vast dat er in het document een discrepantie is tussen de voorziene bodemingrepen in de kelders en de geadviseerde zone voor archeologische opgraving. De zone die voor opgraving is geadviseerd, is kleiner dan de zone van de uit te diepen kelders en omvat een andere footprint. De kelder aan de Geldmunt is niet voorzien van archeologisch onderzoek. Voeg een aangepast plan van aanpak bij de toelatingsaanvraag, waarbij alle noodzakelijke bodemingrepen worden onderzocht d.m.v. archeologisch onderzoek.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN moeten strikt nageleefd worden (25 augustus 2026 onder ref. dossier nr 2026080020 - beslissing nr 12138).

Gezien de publieke ondergrondse toegankelijkheid voor klanten/bezoekers van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in alle voor de klanten/bezoekers toegankelijke delen en ruimtes van de ondergrondse verdieping ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Toerisme:

Het logies moet worden aangemeld bij:

- Toerisme Vlaanderen
- Stedelijke Dienst Belastingen

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 maaiveldniveau. 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. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien van een 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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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.

Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Fietsenstallingen:

Er moeten minimaal 3 overdekte en afsluitbare fietsparkeerplaatsen voor personeel voorzien worden. Dit kan binnen het perceel opgevangen worden of in de nabijheid van het pand.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

Mobiliteit:

- In een eventuele zoektocht naar fietsparkeeroplossingen in de buurt voor het personeel kan uiteraard ook gezocht worden naar autoparkeerplaatsen in de buurt.
- We verwachten dat bezoekers op een degelijke manier geïnformeerd worden hoe het hotel bereikt kan worden, volgens het STOP-principe.
- Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.
- Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Drinkwaterinstallatie:

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Watervkoopreglement 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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

 Elektronisch ondertekend op
30/10/2026 00:05:27 (GMT+01:00) door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op
29/10/2026 15:08:00 (GMT+01:00) door
Astrid De Bruycker, waarnemend
burgemeester

2026_CBS_09054 - OMV_2026086655 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren van het beschermd monument Spijkeboort met functiewijziging tot kleinschalig hotel, bijhorende ontbijtruimte en wellness en de exploitatie van een hotel - met openbaar onderzoek - Geldmunt, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026086655

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_24-445-Geldmunt_P_B_02_gelijkvloers bestaand.pdf	ktZT4FnIC1xpTnNegAvHYQ==
BA_24-445-Geldmunt_I_B_01_Inplanting bestaand.pdf	6Lni3W0+XHNjr4lkvZxTlw==
BA_24-445-Geldmunt_I_N_01_Inplanting nieuw.pdf	R60DphH+ULFPq6ca7wj97Q==
BA_24-445-Geldmunt_I_N_01_Legende.pdf	h5n4ALsYU82hreqqBCbthw==
BA_24-445-Geldmunt_P_B_01_Gevel Geldmunt bestaand.pdf	qktG46JGriIKLGCPudGYHg==
BA_24-445-Geldmunt_P_B_01_kelder bestaand.pdf	ahoYhpfzuR39f049ASL2Ew==
BA_24-445-Geldmunt_P_B_02_Gevel Haringsteeg bestaand.pdf	yG8Fbl5PtlezAooHfe12vQ==
BA_24-445-Geldmunt_P_B_03_Binnengevel Geldmunt bestaand.pdf	8myrhg842+wUmua1WonVRw==
BA_24-445-Geldmunt_P_B_03_verdieping 1 bestaand.pdf	zpij357ZnG1mjC03rjSAhw==
BA_24-445-Geldmunt_P_B_04_Binnengevel Haringsteeg bestaand.pdf	pnqwAEGU0+lkrRHsvl+zwg==
BA_24-445-Geldmunt_P_B_04_verdieping 2 bestaand.pdf	3PsOQ3ylJO2FO7H7CAlesg==
BA_24-445-Geldmunt_P_B_05_Binnengevel Ballenstraat bestaand.pdf	++NERS7a5O2GsFeYnPVXxQ==
BA_24-445-Geldmunt_P_B_05_dakverdieping bestaand.pdf	Bf+jrirft/2N4DzoUzyYWQ==

BA_24-445-Geldmunt_P_B_06_dakenplan bestaand.pdf	sGxb1nJKunrgZf/M9514sQ==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_01_Gevel Geldmunt nieuw.pdf	XS3XrUdNGu2mRvkCB3wMOQ==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_01_kelder nieuw.pdf	XgdKViTGQf9ShuACRAcBeg==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_02_gelijkvloers nieuw.pdf	4SDm23UPc10ssTk4Eq8fdQ==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_02_Gevel Haringsteeg nieuw.pdf	RtjnCPma6UCnuHA3KyO/iA==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_03_Binnengevel Geldmunt nieuw.pdf	pEm95anTzeKD74MplnOu4g==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_03_verdieping 1 nieuw.pdf	idMTTeifr3szk5nkyO4WXA==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_04_Binnengevel Haringsteeg nieuw.pdf	ostY8vv00UsfvxYTAWx/fA==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_04_verdieping 2 nieuw.pdf	/9J43Knw5TaBlrQoZuO3pQ==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_05_Binnengevel Ballenstraat nieuw.pdf	HUNGgQuutsyDDsUuuzKeWw==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_05_dakverdieping nieuw.pdf	6JWS7fGjr1K8iYv/Y41Wjw==
BA_24-445-Geldmunt_P_N_06_dakenplan nieuw.pdf	pUkltGU+Q0KqFctBwZCL7g==
BA_24-445-Geldmunt_S_B_01_Snede A-A' bestaand.pdf	TFRxp8RqtpluteLAmxSeyA==
BA_24-445-Geldmunt_S_B_02_Snede B-B' bestaand.pdf	GSv8kklY5bZgzM4FfZTjHw==
BA_24-445-Geldmunt_S_N_01_Snede A-A' nieuw.pdf	ZkOM/IWhxN8As3ryBiBvIA==
BA_24-445-Geldmunt_S_N_02_Snede B-B' nieuw.pdf	/m7s3epEfzOd1Ymc8QTGTa==

BA_24-445- Geldmunt_T_B_01_Terreinprofiel bestaand.pdf	1LCi1dF6pDGoAOP0F/W2Dw==
BA_24-445- Geldmunt_T_N_01_Terreinprofiel nieuw.pdf	czqPfMdID/q+ZHy9hDs+9A==