



**2025_CBS_06680 OMV_2025058814 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van wonen naar wonen en kantoor - zonder openbaar onderzoek -
Krijgslaan, 9000 Gent - Weigering**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van
Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe
Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Arvo Terra BV met als contactadres Krijgslaan 102, 9000 Gent heeft een aanvraag
(OMV_2025058814) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van wonen naar wonen en kantoor
- Adres: Krijgslaan 102, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 111V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op
3 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving pand en erfgoedstatuut

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Krijgslaan in de wijk Stationsbuurt – Zuid. De omgeving bestaat voornamelijk uit villa's.

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

Het pand is **vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** als 'Villa Jule Hamers' met ID 134847 en wordt als volgt beschreven:

"Alleenstaande villa met omringende tuin afgesloten door een ijzeren hek op gemetselde stoel, volgens archiefstukken naar ontwerp van architect Fel. Bilsen van 1926. Bakstenen gebouw van één bouwlaag onder spel van zadeldaken met dakkapellen in imitatievakwerkbouw."

Het pand is **vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** als 'Miljoenenkwartier' met ID 132140 en wordt als volgt beschreven:

"Het Miljoenenkwartier is een residentiële wijk die tijdens het interbellum werd ontwikkeld op de gronden van de Wereldtentoonstelling van 1913. Vooral de gegoede burgerij bouwde hier en de wijk werd een staalkaart van de toen gangbare bouwstijlen."

Het pand is gelegen binnen het **beschermd stadsgezicht**: 'Miljoenenkwartier', beschermd bij besluit van 18-04-1994 omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde, historische waarde in casu architectuurhistorische waarde, historische waarde en de historische waarde in casu documentaire waarde.

Het pand is **beschermd als monument**, "Villa Jules Hamers" (beschermingsbesluit van 25/04/2006). De percelen worden in hun geheel beschermd, inclusief de tuin zone (verharding) en het afsluithek.

De groepering van monumenten en onroerende goederen gelegen in het 'Miljoenenkwartier', is beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- **artistieke, historische waarde** - in casu architectuurhistorische -waarde als het stadsgezicht en zijn beeldbepalende bestanddelen, nog integraal daterend uit de periode van het interbellum en waarbij verschillende, soms zeer contrasterende architectuurstrekkingen vertegenwoordigd zijn;
- **historische waarde** van een stadswijk uit het interbellum, door de stad in zijn geheel aangelegd volgens strikte stedenbouwkundige voorschriften, op de terreinen van de wereldtentoonstelling van 1913 met behoud van het aanlegplan en enkele monumentale sculpturen van de expo;
- historische waarde in casu documentaire waarde.

De woning Jules Hamers is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- **Sociaal-culturele waarde:** Alle panden, gebouwd tussen 1926 en 1940, zijn representatief voor de sociale segregatie die zich inzette in de 19de eeuwen voortduurde in de 20ste eeuw. Het zuiden van de stad Gent wordt een prestigieus en residentieel gebied. De verkaveling van de gronden in 1926 resulteerde in grote kavels en strenge bouweisen waardoor op de meest prestigieuze percelen van de wijk, namelijk aan het Paul de Smet de Naeyerplein, aan de Congreslaan, de Krijgslaan en de Onafhankelijkheidslaan, de voornaamste beroepscategorieën waaronder industriëlen en groothandelaars zich vestigden.
- **Artistieke waarde, historische waarde:** in casu architectuurhistorische waarde: De panden zijn op architecturaal vlak eveneens representatief daar ze de verschillende kunststijlen uit het interbellum vertegenwoordigen, zoals die pasten binnen de smaak van de maatschappelijke elite in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw (traditionele architectuur waaronder cottagestijl en Style Hoge, art deco, modernisme waaronder invloed van Le Corbusier, Amsterdamse School, Dudok).

De woning is een representatief voorbeeld van een cottage naar ontwerp van architect Félicien Bilsen uit 1926. **De interieurindeling en -aankleding bleven goed bewaard en zijn representatief voor dit type van gebouw uit het interbellum** (glas in lood, binnenschrijnwerk, smeedijzeren balkon,...).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de functiewijziging van een woning naar een kantoor en een appartement aangevraagd. Er worden geen structurele werken uitgevoerd. Het kantoor en appartement hebben elk een aparte ingang. Het kantoor zal toegankelijk zijn langs de voorzijde van het gebouw en het appartement is toegankelijk aan de linkerzijde van het gebouw. Het kantoor bevindt zich enkel op het gelijkvloers en eerste verdieping. Het appartement is verspreid over het gelijkvloers, de eerste- en de tweede verdieping en beschikt over een eigen kelder. Om beide entiteiten van elkaar te scheiden zullen er deuren op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden dichtgemaakt. De keuken op het gelijkvloers zal toebehoren tot het appartement zodat er een directe connectie is met de tuin en het terras van het appartement.

Gezien er veel verharding op het terrein aanwezig is, zal er 57,02 m² van de verharding verwijderd worden en worden aangelegd met gras of planten.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 30 juni 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Het betrof een toevoeging van de verplichte bijlage Addendum B33 (Informatie Onroerend Erfgoed).

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

1^e advies: Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 juni 2025 onder ref. 003506-002/PV/2025:

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

2^e advies: Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 juli 2025 onder ref. 003506-003/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage op het Omgevingsloket).

1^e advies: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 30 juni 2025 onder ref. 4.002/44021/32.130:

De aanvraag heeft betrekking op het pand gelegen aan de Krijgslaan 102 te Gent. Dit pand, Villa Jules Hamers, is beschermd als monument en maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht van het Miljoenenkwartier.

De aanvraag betreft:

- (1) Een functiewijziging van woning naar kantoor met appartement*
- (2) Het dichtmaken van 4 binnendeuren*
- (3) Het verwijderen van een deel van de buitenverharding*

Deels gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

- (1) Een functiewijziging van woning naar kantoor met appartement*
- (2) Het dichtmaken van 4 binnendeuren*

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

- * de originele deuren tussen keuken en eetkamer (deur 3) en tussen badkamer en bureau 4 (deur 4) dienen inclusief deuromlijsting integraal gevrijwaard te blijven. Hetzelfde geldt voor de houten plankenvloeren. De nieuwe achterzetwanden aan de zijde van de keuken/bureau mogen daarom niet in de deuromlijsting of de vloer bevestigd worden;*
- * de isolatie achter deuren 3 en 4 mag niet zichtbaar zijn doorheen het beglaasde deel van de deuren. Daarom dient u tussen de isolatie en de deuren een vlakke plaat te voorzien die langs de deurzijde afgewerkt wordt in een sobere kleurtint (antracietint of wittint);*

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

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

Deels ongunstig advies

Volgende handelingen krijgen een ongunstig advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:

- (3) Het verwijderen van een deel van de buitenverharding*

De villa Jules Hamers met tuin is beschermd omwille van de sociaal-culturele, artistieke en historische erfgoedwaarden.

De verkaveling, waarin de villa zich bevindt, onderscheid zich door grote kavels. Het pand is op architecturaal vlak representatief voor de interbellumarchitectuur en de tuin is hierbij mee aangelegd.

De tuin bij de villa werd mee ontworpen in een vloeiende stijl met plantenborders, haagmassieven of muurtjes en een ingebedde padenstructuur. De huidige situatie is niet zoals ingetekend op het historische tuinplan en is vermoedelijk lichtelijk anders uitgevoerd dan initieel ontworpen. Toch is op de luchtfoto van 1971 de 'druppelvorm' van de huidige 'rotonde' nog duidelijk waarneembaar. Deze is in de loop van decennia van vorm gewijzigd. Voor heraanleg van de tuin vragen wij om een synthese-ontwerp te maken dat refereert naar de historische tuinaanleg en de vloeiende lijnen die horen bij een tuin in de huidige stijl. Voorlopig kunnen wij de ontharding niet goedkeuren. Wij raden u aan om hiervoor ten rade te gaan bij een tuinarchitect met voeling met historische tuinen uit deze periode.

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met:

- * actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet);*
- * passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet).*

2° advies: Ongunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 10 juli 2025 onder ref. 4.002/44021/32.130:

De aanvraag heeft betrekking op het pand gelegen aan de Krijgslaan 102 te Gent. Dit pand, Villa Jules Hamers, is beschermd als monument en maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht van het Miljoenenkwartier.

De aanvraag betreft:

- (1) Een functiewijziging van woning naar kantoor met appartement*
- (2) Het compartimenteren van het gebouw*
- (3) Het verwijderen van een deel van de buitenverharding*

Deze aanvraag werd niet voorafgaand teruggekoppeld met het agentschap Onroerend Erfgoed. Bijgevolg kon het pand voorafgaand aan de aanvraag ook niet bezocht worden om de haalbaarheid van de gewenste ingrepen af te toetsen.

Dit 2de advies volgt op een eerder adviesvraag. Na het toevoegen van bijkomende documenten heeft het agentschap het dossier opnieuw bekeken. Daaruit blijkt dat zowel de werken binnenin het monument (in functie van het compartimenteren) als de werken aan de buitenaanleg voorlopig ongunstig geadviseerd worden. Uit onze behandeling van het dossier blijkt immers dat de handelingen afbreuk doen aan de bescherming en/of dat het dossier onvolledig is om een weloverwogen advies te geven.

1) onvolledigheid

Voor volgende handelingen is het dossier onvolledig:

- (1) Een functiewijziging van woning naar kantoor met appartement*
- (2) Het compartimenteren van het gebouw*
- (3) Het verwijderen van een deel van de buitenverharding*

De erfgoednota (addendum B33) werd later bijgevoegd maar deze is te beperkt om een uitspraak ten gronde te kunnen doen omtrent de impact op de beschermde erfgoedwaarden van zowel het gebouw als de tuin.

Het is hierbij niet duidelijk of de eisen van de brandweer naar compartimentering tussen de kantoor- en woonfunctie te verzoenen zijn met de erfgoedwaarden van het bestaande monument met zijn gaaf bewaarde en beschermde interieurafwerking, noch hoe aan deze eisen zou voldaan worden zonder de erfgoedwaarde te schenden (bijv. compartimentering van de vloer tussen de eerste- en de tweede verdieping).

Ook worden de wijzigingen van de verharding in de beschermde tuin niet toegelicht in de erfgoednota (addendum B33).

In het dossier ontbreken:

- een nauwkeurige beschrijving van de werken met het oog op het compartimenteren tussen de kantoor- en woonfunctie (bijv. vloeren tussen de 2 functies);*
- informatie over de aanleg van de tuin. Zo is het onduidelijk wat de bestaande toestand is (bijv. aard is van de verharding die weggenomen wordt), welke nieuwe afwerking er voorzien zou worden (plantsoorten e.d.), en wat de motivatie hiervoor is;*
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt (zowel in het kader van het compartimenteren als in het kader van de heraanleg van de tuin);*
- informatie over de huidige staat van het goed (o.a. fotomateriaal van de bestaande toestand van zowel de tuin als alle plaatsen waar werken gepland zijn i.f.v. het compartimenteren).*

2) afbreuk aan de bescherming

Volgende handelingen krijgen een ongunstig advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:

- (3) Het verwijderen van een deel van de buitenverharding*

De villa Jules Hamers met tuin is beschermd omwille van de sociaal-culturele, artistieke en historische erfgoedwaarden. De verkaveling, waarin de villa zich bevindt, onderscheidt zich door grote kavels. Het pand is op architecturaal vlak representatief voor de interbellumarchitectuur en de tuin is hierbij mee aangelegd. De tuin bij de villa werd mee ontworpen in een vloeiende stijl met plantenborders, haagmassieven of muurtjes en een ingebedde padenstructuur. De huidige situatie is niet zoals ingetekend op het historische tuinplan en is vermoedelijk lichtelijk anders uitgevoerd dan initieel ontworpen. Toch is op de luchtfoto van 1971 de 'druppelvorm' van de huidige 'rotonde' nog duidelijk waarneembaar. Deze is in de loop van decennia van vorm gewijzigd. Voor heraanleg van de tuin vragen wij om een synthese-ontwerp te maken dat refereert naar de historische

tuinaanleg en de vloeiende lijnen die horen bij een tuin in de huidige stijl. Voorlopig kunnen wij de ontharding niet goedkeuren. Wij raden u aan om hiervoor ten rade te gaan bij een tuinarchitect met voeling met historische tuinen uit deze periode.

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met

- actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet);*
- passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);*

Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 12 juni 2025 onder ref. AV/411/2025/00900:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffen de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen (zie bijlage op het Omgevingsloket).

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage op het Omgevingsloket).

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Hoewel de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt principieel kan aanvaard worden, kan dit omwille van het erfgoedpunt (strijdigheid met direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, zie advies Agentschap Onroerend Erfgoed) niet gunstig worden geadviseerd.

Deze aanvraag werd niet voorafgaand teruggekoppeld met het agentschap Onroerend Erfgoed. Bijgevolg kon het pand voorafgaand aan de aanvraag ook niet bezocht worden om de haalbaarheid van de gewenste ingrepen af te toetsen.

De aanvraag betreft een functiewijziging met aanpassingen aan het originele binnenschrijnwerk en het verwijderen van bestaande verharding. Er wordt melding gemaakt van het dichtmaken van deuren. Op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt een kantoor ingericht en op het gelijkvloers, de eerste- en de tweede verdieping een appartement.

Conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bijlage 2 Addenda B30-E12 was het noodzakelijk om addendum "B33 – informatie onroerend erfgoed", toe te voegen aan de aanvraag. De elementen vermeld in artikel 6.3.2, tweede lid, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, moeten worden toegevoegd als de aanvraag betrekking heeft op handelingen aan of in een beschermd goed, waarvoor een toelating vereist is, als vermeld in artikel 6.4.4, § 2, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Uit deze bijlage moet blijken welke materialen, onderdelen, kleuren en afwerking in het interieur en exterieur wijzigen. Voor alle nieuwe materialen en onderdelen moet voldoende informatie (detailtekeningen, technische fiches en dergelijke) worden toegevoegd om de nieuwe toestand tot in detail te kunnen vergelijken met de bestaande toestand van het pand. Op basis hiervan wordt afgewogen of de erfgoedwaarden van het beschermde monument blijven.

De nota B33 werd later bijgevoegd maar deze is te beperkt om een uitspraak ten gronde te kunnen maken. Zo bevat deze geen informatie over de aanleg van de tuin. Het is onduidelijk wat de aard is van de verharding die weggenomen wordt, welke nieuwe afwerking (plantsoorten etc.) voorzien wordt, wat de motivatie hiervoor is en wat de huidige staat is van het interieur. Verder wordt niet duidelijk hoe de normeringen die door de brandweer opgelegd worden, verzoend kunnen worden met het monumentale, intacte interieur. Ook worden de wijzigingen van de verharding in de beschermde tuin niet toegelicht in de erfgoednota.

De aanvraag bevat bijgevolg enerzijds te weinig informatie en anderzijds conflicteert de herbestemming met de erfgoedwaarden. Hierdoor is het niet duidelijk of de voorgestelde aanvraag verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het monument.

Hieruit volgt een ongunstig advies voor deze aanvraag.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdig met direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed).

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 wonen naar wonen en kantoor aan Arvo Terra bv (O.N.:0471377240) gelegen te Krijgslaan 102, 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:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06680 - OMV_2025058814 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van wonen naar wonen en kantoor - zonder openbaar onderzoek - Krijgslaan,
9000 Gent - Weigering