



2025_CBS_08126 OMV_2025078721 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Pietersplein, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Anneloor De Ketelaere met als contactadres Meeuwendreef 8, 8301 Knokke-Heist, De heer Filiep De Ketelaere met als contactadres Antoon Vander Plaetselaan 11, 8700 Tielt en De heer Kristof De Ketelaere met als contactadres Noendreef 7, 8730 Beernem hebben een aanvraag (OMV_2025078721) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning
- Adres: Sint-Pietersplein 18, 19 en 20, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 474/2 B2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het voorliggende perceel bevindt zich langs het Sint-Pietersplein in de Gentse Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de voorzijde, op het openbaar domein is de uitrit van de ondergrondse parking 'Sint-Pietersplein' aanwezig.

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht: Sint-Pietersplein met verschillende huizenblokken, beschermd bij besluit van 06-03-1997. De bescherming is gebaseerd op het algemeen belang gevormd door de historische waarde.

Voor dit stadsgezicht is een beheersplan goedgekeurd: Gent - Sint-Pietersplein | Plannen | Onroerend Erfgoed. Binnen dit beheersplan krijgt het pand een negatieve erfgoedwaarde toegekend.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Stadswoningen | Inventaris Onroerend Erfgoed. De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

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.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een meergezinswoning.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 94m², heeft een totale diepte van 19,4 m bij een breedte van 5,7 m. Het gebouw bestaat uit 4,5 bouwlagen met een hellend dak.

De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 12,95 m. In huidige aanvraag neemt de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping toe tot op een diepte van 14,85 m en een totale hoogte van +3,6 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met ca. 17 cm over een lengte van 1,9 m. De bestaande tuinzone bedraagt 22 m² en verkleint hierbij tot 13,5 m².

De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt op de verdiepingen ca. 12,95 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +14,18 m en +13,18 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +18,22 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Volgende ingrepen worden aan het hoofdgebouw voorzien:

- De achtergevel wordt opgetrokken tot een hoogte van +12,3 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en dit gevelbreed.
- De achterste kroonlijst van het hellende dak wordt centraal opgetrokken tot een hoogte van +14,2 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) in functie van een dakuitbouw. Deze dakuitbouw is 6,16 m breed en is voorzien op 80 cm van de perceelsgrenzen
- In het achterste dakvlak wordt er een bijkomende dakuitbouw voorzien met een totale hoogte van +17 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze is 6,16 m breed en behoud een afstand van 80 cm van de perceelsgrenzen.
- De gevelopeningen in zowel de voor- als achtergevel worden grondig aangepast.
- Het gelijkvloerse deel van de voorgevel wordt heringedeeld. Hierbij wordt de bestaande garagepoort verbreed van 2,74 m naar ca. 3 m en wordt het deel gevel tussen de garagepoort en voordeur integraal verwijderd.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 3.000 l en een hemelwaterput van 5.000 l.

Indeling

Het pand bestaat uit een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 3 entiteiten. Het aantal entiteiten blijft behouden en hierbij wordt er een nieuwe interne heropdeling voorzien.

De bestaande opdeling bestaat uit volgende:

- Gelijkvloerse verdieping: Open ruimte die dienst doet als autostaanplaats.
- Eerste verdieping: 2-slaapkamerappartement van 53,85 m² NVO zonder buitenruimte
- Tweede verdieping: 2-slaapkamerappartement van 57,5 m² NVO zonder buitenruimte
- Derde verdieping: 2-slaapkamerappartement van 57,5 m² NVO zonder buitenruimte
- De zolderverdiepingen zijn niet in gebruik.

In huidige aanvraag wordt er volgende indeling voorzien:

- De kelder wordt ingericht als fietsenberging die privaat per entiteit wordt voorzien. Deze is toegankelijk via een fietslift. De fietslift is toegankelijk via de gemeenschappelijke inkom op de gelijkvloerse verdieping.
- De gelijkvloerse verdieping wordt in huidige aanvraag verder opgedeeld. Zo wordt er een afzonderlijke gemeenschappelijke toegang voorzien en wordt een deel van de garage ingericht als gemeenschappelijke ruimte grenzend aan de tuinzone.
- De eerste verdieping en de voorzijde van de tweede verdieping worden voorzien als duplex 2-slaapkamerappartement van 81,5 m² NVO zonder buitenruimte
- De achterzijde van de eerste verdieping alsook de voorzijde van de derde verdieping worden voorzien als duplex 2-slaapkamerappartement van 86,5 m² NVO zonder buitenruimte
- Onder het hellende dak wordt er een duplex 2-slaapkamerappartement van 77 m² NVO zonder buitenruimte.

2. HISTORIEK

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

Handhaving

Kadastraal is dit pand gekend als building met 3 woonegelegenheden.

Er is geen bouw-, stedenbouwkundige of omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden voor dit adres.

Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een expliciet vergunde toestand.

Op basis van de gegevens waarover wij beschikken zien we dat de opdeling naar drie entiteiten reeds aanwezig is sinds de jaren '70.

Bijgevolg beschouwt de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu dit pand stedenbouwkundig als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met in totaal 3 entiteiten.

Huidige conclusie heeft enkel betrekking op het stedenbouwkundig aspect van dit dossier. Er wordt momenteel nog geen uitspraak gedaan over de huidige conformiteit met andere wetgevingen zoals bijvoorbeeld de Vlaamse wooncode.

Er werd op 19 augustus 2024 melding gemaakt van structurele werken, die worden uitgevoerd op adres Sint-Pietersplein 18-20. Er zou vrij grondig te werk gegaan worden (sloop van structurele elementen). Hiervoor is geen vergunning gekend. Het onderzoek daarvoor is lopende.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 20 augustus 2025:

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

Bijzonder aandachtspunt

- *Een liftsas te voorzien op het gelijkvloers of kelderniveau.*

3.2. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 22 augustus 2025:

3.3. Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)

Ongunstig advies afgeleverd op 26 augustus 2025:

Motivering

De betreffende burgerwoning is gelegen aan het Sint-Pietersplein dat beschermd is als stadsgezicht bij ministerieel besluit van 6 maart 1997 omwille van de historische waarde. Het gebouw maakt deel uit van een 19^{de}-eeuws urbanisatieplan met huizenblokken in neoclassicistische stijl waarbij de ontwerper, stadsarchitect Ch. Leclerc-Restiaux, vooral een gevelarchitectuur realiseerde in functie van het uniform uitzicht van het plein.

De voorliggende aanvraag beoogt een interne verbouwing van de bestaande drie appartementen. Het appartement op het gelijkvloers wordt achteraan – achter de garage – vergroot. In de tot op heden gesloten achtergevel worden grote raampartijen voorzien. Het dak wordt achteraan uitgebreid met een dakuitbouw. In het dakvlak aan het plein komen twee grote dakvlakramen. De interne verbouwingswerken gaan gepaard met een nieuwe gevelindeling van de pleingevel.

Volgens het beheersplan (goedgekeurd in 2017) is de huidige gevelindeling (bestaande toestand) het resultaat van ingrijpende verbouwingswerken in de jaren 1960. Door binnen de bestaande gebouwenveloppe een niveau extra te creëren, stemt de horizontale gevelverdeling niet meer overeen met de naastliggende gebouwen.

Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat de handelingen afbreuk doen aan de bescherming.

De gewijzigde gevelindeling doet afbreuk aan de erfgoedwaarde van de burgerwoning en ontsiert het stadsgezicht. Het voorliggend ontwerpvoorstel neemt het gewijzigd geveluitzicht van de jaren 1960 als uitgangspunt en past de gevelindeling verder aan zonder rekening te houden met de uniforme gevelarchitectuur van het plein. Meer nog, het oorspronkelijk

lijstwerk en de verdiepte raamvelden die verwijzen naar de oorspronkelijke raamopeningen, verdwijnen in het nieuwe voorstel. De typerende kleine raampjes in de zolderverdieping (net onder de kroonlijst) worden vervangen door hetzelfde formaat ramen als de overige verdiepingen. Ook de verstoorde gevelritmiek wordt niet hersteld, noch de storende gevelafwerking. Verder is de oorspronkelijke kroonlijst mogelijk nog aanwezig achter de bekleding met planchetten uit kunststof. Het vrijmaken van de kroonlijst en deze vervullen met voluutvormige consoles zou een opwaardering betekenen.

Deze handelingen stroken op geen enkele manier met de visie en richtlijnen in het goedgekeurd beheersplan. Bij gebouwen met een verstoorde gevelritmiek moet de originele gevelritmiek hersteld worden. Ook de specifieke aanbevelingen voor het betreffende pand worden niet gevolgd, zoals de cementering schilderingen in de vooropgestelde kleurcode, het herstellen van de gevelritmiek, het schrijnwerk vervangen naar origineel model, het herstellen of reconstrueren van de kroonlijst met consoles naar historisch model e.d. Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met het passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet.

Archeologie

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.onroenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>.

Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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. 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement:

Artikel 2.5 Contact met de straat;

Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat. Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.

Toetsing: Niet conform:

De gelijkvloerse gevel wordt grondig aangepast, waarbij de bestaande garagepoort wordt aangepast. Het voorzien van een garagepoort in een gevel smaller dan 7 m is volgens huidige regelgeving niet meer mogelijk. Het behoud van een bestaande toestand kan steeds gemotiveerd maar gezien er grondige werken worden voorzien dient het voorstel zich te confirmeren met de hedendaagse wetgeving. Gezien het breder maken van een garagepoort resulteert in het strijdig zijn met bovenstaand artikel, wordt dit ongunstig beoordeeld. Verder zorgt dit ook voor een bestendiging van een niet wenselijke situatie. Een garagepoort biedt hierbij geen enkel contact met de straat en het behouden/bestendigen hiervan is niet wenselijk.

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m². Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m². Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze voorgaande bepalingen met betrekking tot de oppervlakenormen toestaan:

- *bij verbouwingen van een rechtmatig tot stand gekomen eengezinswoning / schakelwoning / meergezinswoning / hospitawoning, waarbij het aantal woningen niet verhoogt. Nieuw te bouwen gebouwdelen moeten wel voldoen aan deze oppervlakenormen.*

- *bij verbouwingen van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

Toetsing: Niet conform:

De vooropgestelde verbouwingswerken zijn zodanig ingrijpend dat er wordt geoordeeld dat dit gaat om een nieuwe indeling van het pand. Door een nieuwe indeling te voorzien moet er ook een integrale toetsing gebeuren aan het Algemeen Bouwreglement. Zo beschikken alle appartementen over geen primaire slaapkamer van 11 m² alsook wordt er geen voldoende grote berging voorzien. Appartement 3 onder het hellende dak betreft een volledige nieuwe inrichting van deze ruimtes. Door deze niet conform de geldende regelgeving te voorzien getuigd dit ook niet van een kwalitatieve invulling. Er wordt ook geen afwijking gemotiveerd.

Artikel 4.19 Private buitenruimte;

Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Toetsing: Niet conform:

De verbouwingswerken bieden de mogelijkheid om te onderzoeken of het creëren van beperkte private buitenruimtes mogelijk is maar dit wordt nergens onderzocht of gemotiveerd dat dit wel/niet mogelijk is. Wel worden er nieuwe platte daken voorzien die vanop de aangeleverde plannen voorzien worden van een borstwering en dus het gebruik als dakterras kunnen bestendigen. Echter kan de impact hiervan niet grondig getoetst worden en is het effectieve gebruik van de platte daken niet duidelijk. Er wordt geen afwijking gemotiveerd tot het niet voorzien van een buitenruimte en dergelijk afwijking bij deze grondige verbouwing is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen & Artikel 5.6 Oppervlaktevereisten;

Het verplichte aantal fietsparkeerplaatsen wordt uitgedrukt per slaapkamer/kamer/unit/woning en bedraagt 2 per eerste slaapkamer en bijkomend 1 per slaapkamer. Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

Toetsing: Niet conform:

Er wordt een privatieve fietsenberging voorzien in de kelder die enkel toegankelijk is via een fietslift. Het aantal fietsstalplaatsen voorzien per berging bedraagt 3 stalplaatsen, wat voldoet aan het aantal fietsstalplaatsen per entiteit. Deze worden in een hoog-laagsysteem voorzien, wat een oppervlakte van 4,8 m² vereist, waar de aanvraag niet aan voldoet. Verder is de inrichting van deze fietsenstalling op geen enkele manier gebruiksvriendelijk ingericht. De diepte van de berging voldoet niet alsook is het gangpad, zowel in de kelder als gelijkvloerse verdieping te smal om het vlot in- en uitrijden mogelijk te maken. Om een comfortabel gebruik mogelijk te maken moeten de gangpaden min. 1,2 m bedragen en dienen de zones waar er manoeuvres moeten gebeuren min. 2m breed zijn. Het proberen inrichten van de beperkte kelderruimte als fietsenberging terwijl er op de gelijkvloerse verdieping een grote onderbenutte ruimte aanwezig is getuigd niet van een efficiënt ruimtegebruik en toont aan dat huidige aanvraag onvoldoende doordacht is. Hieruit dienen we te concluderen dat de vooropgestelde fietsparkeeroplossing niet voldoet.

De bovenstaande elementen tonen aan dat het ontwerp fundamentele gebreken vertoont en onvoldoende doordacht is. Deze gebreken zijn niet oplosbaar met bijzondere voorwaarden wat resulteert in een ongunstige beoordeling.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 78m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000?l. De aanvraag voldoet hieraan. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is 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.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:**Foutieve plannen**

Er wordt vermeld dat de aangeleverde plannen bestaande toestand geen correcte weergave zijn van de feitelijke toestand. Er zijn reeds grondige werken uitgevoerd.

Beheersplan

Er is een beheerplan van toepassing die strikt gevolgd moet worden.

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

Foutieve plannen

Dit bezwaarschrift wordt bijgetreden. Er werd door Dienst Toezicht opgemerkt dat de werken reeds aangevat zijn en dat het dossier bijgevolg een regularisatie van reeds uitgevoerde werken betreft, wat noch vanuit de aangeleverde plannen alsook de beschrijvende nota duidelijk wordt gemotiveerd.

Dit maakt het niet mogelijk om deze aanvraag ten gronde te beoordelen. De plannen bestaande toestand zijn immers geen correcte weergave van de feitelijke toestand. Het pand is nagenoeg volledig uitgehold en er is een nieuw trappenhuis gebouwd.

Beheersplan

Dit bezwaarschrift wordt bijgetreden. De aanvraag is in strijd met dit beheersplan. Het ontwerp is in strijd met de hoofddoelstelling en beheersmaatregelen van het beheersplan, en dus niet aanvaardbaar vanuit erfgoeddoogpunt en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde

Het huidige – verstoorde – voorgevelbeeld was minstens in 1977 al aanwezig. Dit blijkt uit historische foto's. Toch is de oorspronkelijke gevelindeling nog afleesbaar in de zolderramen, de verdiepte raamschoten en de resterende cordonlijsten. Bij plaatsbezoek in december 2024 bleek dat het interieur volledig verdwenen is, zowel het oorspronkelijke 19^e eeuwse interieur als het interieur dat bij de aanpassing van de voorgevel moet gehoord hebben (vloerplaten verdwenen, traphal verdwenen). Het pand is grotendeels uitgehold. Deze werken gebeurden zonder vergunning (zie ook advies van dienst Toezicht). **Deze aanvraag wordt ten onrechte niet als een regularisatie aangevraagd en geeft in de bestaande toestand niet de huidige toestand weer, wel (vermoedelijk) de toestand van vlak voor de wederrechtelijke werken.** In de erfgoednota staat: *“Voorliggende aanvraag beoogt binnen de bestaande structuur, die in een goede toestand verkeert, (...)”*. Uit beeldmateriaal blijkt dat de structuur helemaal niet in goede toestand verkeert. De erfgoedwaarde binnenin het pand is volledig verdwenen. De volumetrie is wel oorspronkelijk behouden, hetzelfde geldt voor de dakstructuur. Het voorgevelbeeld is aangetast maar herstelbaar binnen het beschermde stadsgezicht.

Deze aanvraag kan vanuit erfgoeddoogpunt onmogelijk gunstig geadviseerd worden. Het ontwerp houdt op geen enkele manier rekening met de resterende erfgoedwaarden van dit pand. Zo wordt het reeds verstoorde voorgevelbeeld nog verder aangetast, hoewel de oorspronkelijke indeling wel nog herkenbaar en dus herstelbaar is. Bovendien worden ook de bovenste raampjes, die als enige hun oorspronkelijke indeling en positie hebben behouden, ook aangepast. Dit is niet aanvaardbaar. De volumetrie van dit pand is wel nog oorspronkelijk, en een van de weinige resterende waardevolle elementen. Ook dit wordt grondig verstoord door het optrekken van de achtergevel. Het dakvlak en de dakvorm zijn hierdoor aan de achterzijde nauwelijks nog afleesbaar. Bovendien grijpt de voorgestelde dakuitbouw nog verder in op de reeds sterk aangetaste hoofdstructuur van het pand.

Deze grondige verbouwing biedt de kans om het verstoorde voorgevelbeeld te herstellen en om de erfgoedwaarde van de eenheidsarchitectuur langsheen deze pleinwand van het beschermde plein te verhogen. Het ontwerp daarentegen bestendigt de afwijkende vloerniveau's en tast de oorspronkelijke gevelindeling nog verder aan. Dit doet niet alleen afbreuk aan het pand zelf, maar aan het gehele beschermde stadsgezicht. De argumentatie uit de erfgoednota wordt dus niet gevolgd, als zou dit ontwerp zich maximaal richten naar de verschijningsvorm van de aanpalende panden.

De aanvraag is bovendien in strijd met het beheersplan. De hoofddoelstelling van dit plan luidt als volgt: *"Het Sint-Pietersplein is ontworpen als een 'homogeen' geheel. Om dit geheel te behouden is het noodzakelijk dat alle gebouwen rondom het plein zich harmonisch inpassen in de omgeving.*

De erfgoedwaarde van het stadsgezicht wordt hersteld/verbeterd door de uiterlijke samenhang te versterken tussen de gebouwen. Dit gebeurt door te streven naar maximaal behoud en herstel van het oorspronkelijk uitzicht van de gevelrijen. Waar dit niet meer mogelijk is, wordt het eenheidsprincipe vooropgesteld en wordt er gestreefd naar een 'homogeen' geheel tussen historische elementen en nieuwere elementen".

De beheersmaatregelen maken deze doelstelling concreet. Volgende beheersmaatregelen algemeen van toepassing (niet-limitatief, enkel de belangrijkste in kader van dit ontwerp worden opgesomd):

- *Waar de originele gevelindeling nog aanwezig is, moet deze behouden blijven. Aanpassingen aan oorspronkelijke gevelopeningen zijn niet toegelaten.*
- *Verbouwingswerken kunnen aanvaardbaar zijn binnen de beschermde context wanneer ze een verbetering vormen voor de beschermde eenheidsarchitectuur.*
- *Onherstelbaar beschadigde elementen mogen worden vervangen door nieuwe elementen naar oorspronkelijk model en dit voor wat betreft de aard, het materiaal, opbouw, afmetingen, profilering,... Voor deze elementen worden op basis van opmetingen ter plaatse uitvoeringstekeningen opgemaakt en voorgelegd aan de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de Stad Gent.*
- *Waar er wijzigingen zijn gebeurd aan de originele gevelindeling, kunnen structurele verbouwingswerken worden uitgevoerd, maar deze moeten voldoen aan volgende voorwaarden:*
 - *Bij gebouwen met een verstoorde gevelritmiek wordt de originele gevelritmiek maximaal hersteld.*
 - *Bij gebouwen met gewijzigde vloerniveau's moet er rekening worden gehouden met de minimale voorwaarde dat vloeren en verlaagde plafonds niet voor de raamopeningen mogen komen.*
- *Bij zowel verbouwingswerken als vervangingsbouw dient rekening te worden gehouden met volgende voorschriften (enkel van toepassing op de van op gebouwen palend aan het openbaar domein):*
 - *Dakvlakramen zijn toegelaten mits volgende voorwaarden: net boven de kroonlijst, in het verlengde van de geveltraveeën – dus maximum aantal = aantal traveeën, maximumbreedte conform raambreedte gevel, maximumhoogte: 150cm*
 - *De gevelritmiek stemt maximaal overeen met de originele gevelindeling:*
 - *aantal en breedte traveeën: idem originele gevelindeling*

- breedte raam- en deuropeningen: idem originele gevelindeling.
- hoogte en vorm latei / bovenzijde gevelopeningen: idem originele gevel.

Specifiek voor pand nr. 18-20 formuleert het beheersplan volgende maatregelen:

- onderhoudswerkzaamheden elementen met hoge en/of positieve erfgoedwaarde
- minimum ingreep ifv. het eenheidsprincipe:
 - schilderen cementering conform vooropgestelde kleurcode
- gewenste ingrepen ifv. maximaal herstel origineel uitzicht:
 - verwijderen cementering en aanbrengen vlak pleisterwerk (kalkpleister)
 - verwijderen kunststof bekleding kroonlijst
 - herstel of vernieuwen kroonlijst naar historisch model
 - herstel gevelritmiek
 - reconstructie plint uit blauwe hardsteen
 - nieuw schrijnwerk naar origineel model
 - vernieuwen dakbedekking met natuurleien

Het ontwerp is in strijd met de hoofddoelstelling en beheersmaatregelen van het beheersplan, en dus niet aanvaardbaar vanuit erfgoeddoogpunt en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

Morfologie en indeling

Huidige aanvraag gaat uit van een zeer doorgedreven verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 3 entiteiten. Er wordt hierbij opgemerkt dat de werken reeds aangevat zijn en dat het dossier bijgevolg een regularisatie van reeds uitgevoerde werken betreft, wat noch vanuit de aangeleverde plannen alsook de beschrijvende nota duidelijk wordt gemotiveerd.

Dit maakt het niet mogelijk om deze aanvraag ten gronde te beoordelen wat op zichzelf al resulteert in een ongunstige beoordeling. De plannen bestaande toestand zijn immers geen correcte weergave van de feitelijke toestand. Het pand is nagenoeg volledig uitgehold en er is een nieuw trappenhuis gebouwd.

Verder zijn de vooropgestelde verbouwingswerken zodanig ingrijpend dat er wordt geoordeeld dat dit gaat om een nieuwe indeling van het pand die zich bijgevolg ook integraal moet confirmeren aan het Algemeen Bouwreglement. Zo beschikt geen enkel appartement over een voldoende grote slaapkamer (11m²) alsook wordt er geen voldoende grote berging voorzien en beschikken deze niet over een kwalitatieve buitenruimte. Appartement 3 onder het hellende dak betreft een volledige nieuwe inrichting van deze ruimtes. Door deze niet conform de geldende regelgeving te voorzien getuigt dit ook niet van een kwalitatieve invulling. Verder bieden de verbouwingswerken de mogelijkheid om te onderzoeken of het creëren van beperkte private buitenruimtes mogelijk is maar dit wordt nergens onderzocht of gemotiveerd. Wel worden er nieuwe platte daken voorzien die vanop de aangeleverde plannen voorzien worden van een borstwering en dus het gebruik als dakterras kunnen bestendigen. Echter kan de impact hiervan niet grondig getoetst worden en is het effectieve gebruik van de platte daken niet duidelijk.

De vooropgestelde herindeling valt niet te remediëren met bijzondere voorwaarden wat resulteert in een **ongunstige** beoordeling.

Verder wordt de herindeling van de kelderverdieping en gelijkvloerse verdieping sterk in twijfel getrokken en getuigt dit van weinig kwaliteit en weinig doordacht ontwerp. Zo worden er afzonderlijke bergingen en fietsenstalling in de kelder voorzien die enkel toegankelijk zijn via een fietslift met de fiets, terwijl er op de gelijkvloerse verdieping een zeer grote inpandige garage en ongebruikte ruimte aanwezig is. Aanvullend hierop wordt er een volume-uitbreiding voorzien in functie van 'hobby- en berg ruimte' wat ongeloofwaardig is en vanuit ruimtelijk standpunt is dergelijke volume-uitbreiding niet te verantwoorden op deze dens bebouwde locatie. Deze zorgt voor een toename van een reeds zeer fors volume, zorgt voor een uitbreiding van een reeds onderbenutte gelijkvloerse verdieping alsook een drastische inname van de gelijkvloerse buitenruimte. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Er zal een grondige herwerking van deze verdiepingen noodzakelijk zijn om voor vergunning in aanmerking te komen:

- De bestaande bouwdiepte dient behouden te blijven en kan niet verder toenemen.
- Het perceel is gelegen in een rode parkeerzone, waarbij er geen verplichting is om een autostaanplaats te voorzien en het programma is gelegen onder de drempelwaarde. Verder is het pand op een zeer goed bereikbare locatie gelegen voor vervoersmodi zoals te voet, met de fiets en het openbaar vervoer. Het combineren van fietsenstalling en autostaanplaatsen in één ruimte zijn ook vaak niet werkbaar. De gelijkvloerse verdieping dient kwalitatief ingericht te worden met een conforme fietsenstalling die vlot toegankelijk is. Dit kan door de inpandige autostaanplaats te schrappen en de achterliggende ruimte als gedeelde functie voor de meergezinswoning in te richten met toegang tot een gemeenschappelijke tuinzone.

Algemeen zal er een grondige visie en herwerkt voorstel moeten zijn omtrent het pand en de nieuwe indeling. Zo dient het volledige gebouw grondig in kaart gebracht te worden en dit in vergunde, bestaande en nieuwe toestand. Hierbij dient de gelijkvloerse verdieping ook betrokken te worden bij het nieuwe programma en dient een nieuw voorstel met respect voor de erfgoedwaarde alsook herstel hiervan opgemaakt te worden. Er wordt aangestuurd om met aangepaste en duidelijke plannen in overleg te gaan met de betrokken diensten.

CONCLUSIE

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld vanwege volgende:

- Niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (Algemeen bouwreglement)
- Artikel 2.5 Contact met de straat
- Artikel 4.18 Primaire slaapkamer en berging
- Artikel 4.19 Private buitenruimte
- Artikel 5.4 en 5.6 Fietsparkeerplaatsen
- Niet verenigbaar met de resterende erfgoedwaarde
- Strijdig met de hoofddoelstelling en beheersmaatregelen van het geldende beheersplan
- Onduidelijke en niet waarheidsgetrouwe plannen (regularisatie)

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning aan mevrouw Anneloor De Ketelaere, de heer Filiep De Ketelaere en de heer Kristof De Ketelaere gelegen te Sint-Pietersplein 18, 19 en 20, 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 dossiertaxe;
- 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_08126 - OMV_2025078721 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Pietersplein, 9000 Gent - Weigering