



2025_CBS_10630 OMV_2025069940 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en winkelruimte - met openbaar onderzoek - Sint-Annaplein, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; 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?

Axel Vansteenkiste met als contactadres Missionsstrasse 37, 4055 Basel en Godelieve Labeau met als contactadres Rijsenbergstraat 346, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025069940) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en winkelruimte
- Adres: Sint-Annaplein 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2011T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs het Sint-Annaplein in de binnenstad. Het Sint-Annaplein kent rondom verschillende bouwblokken en invalswegen. Langs de kant van de aanvraag wordt de omgeving gekenmerkt door meergezinswoningen met 5 of meer bouwlagen met een plat dak.

De omgeving kent een rijke bouwgeschiedenis en tal van beschermde gebouwen. De omgeving is tevens erg divers met een mix van functies en bestaat veelal uit handels- of horecazaken op het gelijkvloers met wonen op de bovenliggende verdiepingen.

Plaats

Het perceel in kwestie is ca. 590 m² groot en heeft een totale diepte van ca. 34,50 m bij een breedte van ca. 18 m. Het perceel omvat een zeer ruime eengezinswoning aan de straatzijde en een koetshuis in de tuin.

Het hoofdgebouw bestaat uit 3 hoge bouwlagen met sierkroonlijst en attiek. Daarboven bevindt zich een zadeldak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt ca. 15,20 m (gemeten vanaf de rooilijn). De sierkroonlijst aan de voorgevel heeft een hoogte van 14,74 m, de attiek is bovenaan 16,54 m hoog (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Achteraan bedraagt de kroonlijsthoogte 16,20 m. Het laatste deel van het achterste hellend dakvlak (ca. 2,60 m bouwdiepte) heeft een zeer flauwe helling van slechts +/- 20°. De nokhoogte bedraagt 21,78 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Achter het hoofdgebouw zijn verschillende aanbouwwolumes aanwezig. De aanbouwen zijn tegenaan de rechterperceelsgrens gebouwd met een breedte van ca. 14,50 m en een diepte van ca. 6,10 m. Dit brengt de totale bouwdiepte op ca. 21,30 m (gemeten vanaf de rooilijn). Op de gelijkvloerse verdieping heeft de aanbouw een totale hoogte van 5 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De kroonlijsthoogtes van de aanbouwwolumes op de verdiepingen variëren tussen de 8,35 m en 9,98 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

In tweede bouworde, op de achterste perceelsgrens, is er een koetshuis aanwezig. Dit koetshuis bevindt zich ca. 26,50 m achter de rooilijn, is perceelsbreed voorzien en heeft een diepte van maximaal 6,85 m. Het koetshuis bestaat uit 1 bouwlaag met een mansardedak, de kroonlijsthoogte bedraagt 4,71 m, de nokhoogte 7,90 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De achtergevel van het koetshuis is opgetrokken op de achterste perceelsgrens en fungeert als scheidingsmuur.

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 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 136460) en wordt hierin als volgt omschreven:

Neoclassicistisch herenhuis dat vermoedelijk deel uitmaakte van het middenrisaliet der noordelijke gevelwand rondom het plein. Bovenbouw geaccentueerd door kolossale pilasters en driehoekig fronton boven de vensters van de middenverdieping.

De vaststelling is gebaseerd op de historische en architecturale waarde van het pand.

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht: 'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving' (beschermd bij besluit van 22 februari 1980). De aflijning van het beschermd stadsgezicht valt samen met de achtergevel van het hoofdgebouw.

De voorgevel van het pand is opgenomen in een beheersplan

(<https://id.erfgoed.net/plannen/1636>), geldig van 14 april 2022 tot 14 april 2046.

Het Sint-Annaplein en omgeving werd eveneens als geheel opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID nr. 132675) en wordt als volgt omschreven: *Het vroegere landelijk karakter van de Overschelde en de zogenaamde Hoyerwerd, na de aanleg van het Zuidstation in 1837, omgevormd tot een moderne stadswijk, door middel van brede lijnrechte straten verbonden met de oude stadskern en voornamelijk convergerend in het Jacob Van Arteveldeplein, sinds 1981 Sint-Annaplein genaamd. Het vierhoekig plein, zou tussen 1841-1845 ontworpen zijn door L. Roelandt, de toenmalige stadsarchitect. Het centrale gedeelte van het plein werd ingericht als een openbare groenzone met paden en met bomen en struiken beplante perken.*

De vaststelling is gebaseerd op volgende erfgoedwaarden: de ruimtelijk-structurende waarde, de stedenbouwkundige waarde, de architecturale waarde, de artistieke waarde en de historische waarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en winkelruimte, inclusief bijhorende werken.

Gevels

De voorgevel van het hoofdgebouw en de hieraan gekoppelde restauratieve werken maken in huidige aanvraag geen deel uit van de aanvraag. De enige merkbare ingreep hierbij is het voorzien van een gevelbreed bandraam in de attiek. Dit raam is voorzien in een aluminium schrijnwerk met een zwartgrijze kleur.

De achtergevel van het hoofdgebouw en de linkse vrije zijgevel van de aanbouw worden aangepast en bijkomende geïsoleerd. Hierbij wordt het schijnwerk vervangen door een schrijnwerk in aluminium in een donker groene kleur. Plaatselijk worden nieuwe ramen voorzien, of worden bestaande indelingen beperkt gewijzigd.

De inkomhal in de zijgevel van het hoofdgebouw, gelegen langsheen de koetsdoorgang, wordt ook aangepast. Hierbij wordt de tussenmuur en het binnenschrijnwerk van de bestaande toegang verwijderd. Er wordt een nieuw deurgeheel geplaatst ca. 1,50 m dieper dan de oorspronkelijke toegang, voorbij de kleine gemeenschappelijke trap en voor de grote private trap (die enkel zal toebehoren tot een handelsruimte, zie verder). Deze toegangsdeur is ca. 3,45 m breed en ca. 4,20 m hoog. Verder wordt er in de doorgang een helling voorzien die het hoogteverschil opvangt tussen het trottoirpeil en de achterliggende binnenkoer.

De voorgevel van het koetshuis blijft behouden. Hierbij wordt enkel het schijnwerk vervangen naar een schrijnwerk in staal of aluminium in een donker groene kleur.

Dak

De dakbedekking van het hellende dak van het hoofdgebouw wordt vervangen. Aan de achterzijde gebeurt dit door een dakbedekking in Boomse pannen in een donkergrijze kleur. De afwerking van het voorste dakvlak is hierbij niet duidelijk. Op het inplantingsplan is deze voorzien van een bitumen dakdichting met bovenop zonnepanelen en op de snede en gevelaanzichten is deze ook voorzien uit Boomse pannen in een donkergrijze kleur. Het achterste dakvlak wordt voorzien van 2 beperkte dakvlakramen en een toegangsdeur tot het platte dak.

De dakbedekking van de bestaande aanbouwvolumes worden allemaal vervangen en voorzien van een groendak. Het dak van het koesthuis blijft behouden en wordt bijkomend geïsoleerd langs de binnenkant.

Morfologie

Op de eerste verdieping wordt er aan de achterzijde van het hoofdgebouw, tegenaan de linker perceelsgrens, een bijkomend terras voorzien met balustrade. Dit terras is voorzien op een hoogte van 5,04 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil), tot op een diepte van 17,35 m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een diepte van 2,20 m met een breedte van 2,75 m. De balustrade van dit balkon is 1,10 m hoog (gemeten t.o.v. de vloerpas van het platte dak). Dit zorgt voor geen verdere ophoging van de scheidingsmuur.

Aan de rechterzijde, boven de gelijkvloerse aanbouw wordt het daklicht vervangen door een terras met balustrade. De balustrade is 1,10 m hoog (gemeten t.o.v. de vloerpas van het platte dak). Dit terras heeft een diepte van ca. 19,70 m (gemeten vanaf de rooilijn) en zit gevat tussen de overige aanbouwvolumes. Het terras zorgt voor geen verdere ophoging van de scheidingsmuren. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens wordt de scheidingsmuur verlaagd met 3,95 m over een lengte van 2,60 m.

Op de tweede verdieping wordt op het platte dak van het aanbouwvolume van de onderliggende verdieping een dakterras met balustrade voorzien. Het terras is voorzien tot op een diepte van 16,85 m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een breedte van 6,90 m. Het terras is voorzien tot op de rechter perceelsgrens en voorzien van een zichtscherm. Dit dakterras met zichtscherm zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 2 m over een diepte van 1,45 m.

Op de derde verdieping, onder het hellende dak, wordt er een trap voorzien. Deze trap bereikt een nieuwe mezzanine die ook toegang biedt tot een nieuw dakterras dat perceelsbreed aan de achterzijde van het hellende dak wordt voorzien. Het achterste licht hellend gedeelte van het dakvlak wordt hierbij vervangen. Het terras is voorzien tot op een diepte van 15,10 m (gemeten vanaf de rooilijn). De balustrade is 1,10 m hoog (gemeten t.o.v. de vloerpas van het platte dak). Er wordt een zichtscherm voorzien op de linkerperceelsgrens wat zorgt voor een verhoging met 2 m over een lengte van 2 m.

Riolering

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien met een septische put van 3000 liter en een hemelwaterput van 20000 liter. Alle dakoppervlaktes (excl. groendak) worden hierop aangesloten.

Indeling

Naast de werken aan de gevels, het dak en de morfologische wijzigingen, omvat de aanvraag voornamelijk interne aanpassingswerken en een functiewijziging van een gezinswoning naar een

meergezinswoning met kantoor en winkelruimte. Na de werken heeft de aanvraag volgende indeling:

Hoofdgebouw

De kelderverdieping blijft behouden als kelder en zal dienst doen als stockage/berging voor de verschillende gebruikers. De kelder is bereikbaar via de lift of een buitentrap vanaf de tuinzone. De gelijkvloerse verdieping bestaat aan de linkerzijde uit een koetsdoorgang naar de achtergelegen tuinzone en het koetshuis. Zowel voor- als achteraan bevindt zich een dubbele poort.

In deze doorgang wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling met 6 fietsstalplaatsen voorzien met muurhaken in de linker scheidingsmuur.

De toegang tot het hoofdgebouw bevindt zich centraal in de doorgang. Deze gemeenschappelijke inkomhal geeft uit op een 3 circulaties: een private grote trap (die reikt van het gelijkvloers tot het eerste verdiep en volledig ingebracht wordt in de handelsruimte, zie verder), een gemeenschappelijke kleinere trap en een lift. De lift reikt van de kelder tot de derde verdieping (onder het dak), de trap van het gelijkvloers tot de derde verdieping.

De rechterzijde van het gelijkvloers wordt volledig voorzien voor handel (gebruiker A). Het eigenlijke winkelgedeelte is bereikbaar via de nieuwe glazen inkompartij en omvat de grote traphal, de ruimte heeft ca. 230 m² NVO (tevens allemaal winkeloppervlakte). Verder omvat het gelijkvloers een berging bij de handelsruimte, deze is enkel bereikbaar via de kleine gemeenschappelijke trap en lift.

De tussenverdieping 0,5 wordt volledig voorzien voor handel (gebruiker A), het omvat 2 delen. Het eerste deel heeft een vestiaire en sanitair en is enkel bereikbaar via de private grote trap. Het tweede deel omvat een toilet en is enkel bereikbaar via de gemeenschappelijke kleine trap en lift.

De eerste verdieping wordt volledig voorzien voor handel (gebruiker A) en is zowel bereikbaar via de grote private trap als via de kleine gemeenschappelijke trap en lift. De keuken voor het personeel geeft uit op het nieuw terras aan de linkerzijde, de winkelruimte op het terras boven het daklicht. Dit verdiep heeft ca. 280 m² NVO (waarvan ca. 230 m² winkeloppervlakte). De handelszaak heeft hierdoor in totaal een winkeloppervlakte van ca. 460 m².

De tussenverdieping 1,5 hoort bij de woonentiteit op de tweede verdieping (gebruiker B). Het verdiep heeft een linnenkamer van ca. 21 m² NVO en is enkel bereikbaar via de kleine gemeenschappelijke trap en lift.

De tweede verdieping omvat een woonentiteit (gebruiker B) en is enkel bereikbaar via de kleine gemeenschappelijke trap en lift. Samen met de linnenkamer heeft de entiteit een NVO van ca. 235 m². Het appartement heeft centraal een royale inkomhal, een badkamer, 2 bergingen en een doucheruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een leefruimte en een slaapkamer. Aan de achterzijde bevinden zich tevens 3 slaapkamers en een dressing. Vanuit de dressing en rechter slaapkamer is er toegang tot een uitpandig terras.

De derde verdieping omvat een kantoorruimte (gebruiker C) en is enkel bereikbaar via de kleine gemeenschappelijke traphal en lift. Het kantoor gebruikt de nieuwe mezzanine en het bijhorend dakterras. Het kantoor heeft een NVO van ca. 246 m².

Koetshuis

De gelijkvloerse verdieping van het koetshuis wordt links in het gebouw voorzien van een inkom voor de bovenliggende woonentiteit (zie verder, gebruiker D), en een berging/wasplaats. Centraal en rechts in het koetshuis is een kantoorruimte (gebruiker E) voorzien met een oppervlakte van 67 m² NVO.

De eerste verdieping van het koetshuis wordt ingericht als bijkomende woonentiteit van

ca. 103 m² NVO (incl. inkom gelijkvloers). Deze bestaat uit een keuken, woonruimte, sanitair, slaapkamer en badkamer.

Mobiliteit

In de zone tussen het hoofdgebouw en koetshuis wordt er ter hoogte van de rechter perceelsgrens een serrestructuur voorzien in functie van fietsenberging. Deze structuur is 5,5 m breed, 2,15 m diep en 3,4 m hoog. Er worden in totaal 14 fietsstalplaatsen voorzien, waarvan 4 in een dubbelhoog systeem.

Omgevingsaanleg

De binnenkoer/tuinzone is in bestaande toestand volledig verhard (excl. 13 m² onverharde zone) bestaande uit kasseien. In huidige aanvraag wordt deze verharding integraal verwijderd en wordt er gestabiliseerd grind aangelegd. De verharde oppervlakte bedraagt in nieuwe toestand 118 m² met slechts beperkte zones onverharde en groen ingerichte zones. Ter hoogte van de inkom van het koetsgebouw wordt er in functie van de woonentiteit een zone afgebakend van 12 m² als private buitenruimte.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 23/11/2023 werd een *weigering* afgeleverd voor een functiewijziging van eengezinswoning naar woning en kantoor/winkelruimte (OMV_2023102584).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 29/06/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een pand (2006/331).
- Op 09/04/2009 werd een *weigering* afgeleverd voor de renovatie van een pand (2009/19).
- Op 23/09/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een 19^{de}-eeuwse pand (2010/507).
- Op 15/09/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een 19^{de}-eeuwse pand (2016/09132).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 23 augustus 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend met volgende wijzigingen: Er werd bijkomende informatie toegevoegd naar aanleiding van het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Er werden wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd in de motivatienota en de erfgoednota (B33), er werden aangepaste plannen van de nieuwe toestand aangeleverd en er werd een detail van de gevelontsluiting in de voorgevel (ter hoogte van het derde verdiep) aangeleverd.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op 3 september 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

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

Gedeeltelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 1 oktober 2025 onder ref. 4.002/44021/32.148. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting

Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

Het neoclassicistisch herenhuis is gelegen binnen het stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna met interieur en omgeving', beschermd bij koninklijk besluit van 22 februari 1980 omwille van de historische, in casu kunsthistorische waarde. Dit betekent concreet dat het dak en de straatgevel beschermd zijn. Er is ook een goedgekeurd beheersplan van 14 april 2022.

De aanvraag is gewijzigd en bevat ook nieuwe aanvullingen waardoor het agentschap Onroerend Erfgoed een nieuw advies uitbrengt.

De aanvraag beoogt de functiewijziging van een ééngezinswoning naar een gemengd gebruik van wonen en kantoor/winkelruimte. Ook de zolderruimte wordt herbestemd door kantoorruimte. Daartoe wordt het dak geïsoleerd en wordt de attiek opengewerkt om de verdieping ook langs de zuidzijde te voorzien van daglicht. Het dak verhoogd met 20 cm ten gevolge van de dakisolatie.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseerde de aanvraag ongunstig op 22/07/2025. Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseerde de uitvoeringsmodaliteiten van het dak ongunstig. Het dossier werd ook ongunstig geadviseerd omdat het onvolledig was inzake de restauratieve werken en de ingreep ter hoogte van de attiek.

In de huidige aanvraag zijn de uitvoeringsmodaliteiten van het dak gewijzigd. Er is ook een detailtekening toegevoegd van de nieuwe ingreep in de attiek en het nieuwe schrijnwerk.

De restauratieve werken aan de gevel maken geen deel meer uit van de huidige aanvraag. Dit wordt betreurd vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed omdat er dringende instandhoudings-

en restauratiewerken vereisten zijn en we sinds 2023 een uitgewerkt restauratiedossier vragen. De huidige aanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij de laatste vergunning dateert van 2016. Dit was de vernieuwing van de vervallen vergunning van 2010. Tijdens deze lange voorgeschiedenis is de toestand van het pand verder achteruit gegaan en zijn nodige restauratiewerken voor de instandhouding van het gebouw uitgebleven. Nochtans kan de eigenaar sinds 2022 premie aanvragen voor de restauratieve werken aan de voorgevel en het dak.

Gunstig advies

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen bezwaar tegen de functiewijziging en spreekt zich verder niet uit over de werken aan de noordgevel en het koetshuis. De bescherming als stadsgezicht heeft immers enkel betrekking op de zuidgevel/straatgevel en het dak.

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

Ongunstig advies

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

- *De nieuwe dakopbouw*
- *Het vervangen van de bovenste geprofileerde kroonlijst door een voorhanggootje*

In de huidige aanvraag is de dakopbouw aangepast ten opzichte van de aanvraag d.d. 30/06/2025. In de oorspronkelijke aanvraag was het zuidelijk dakvlak afgewerkt met een bitumen dakdichting. Op plan is ook een oversteek voorzien. In de nieuwe aanvraag is de dakbedekking aangepast conform de voorwaarde gesteld in het advies d.d. 22/07/2025, maar is ook de dakoversteek verdwenen waardoor het nieuwe schrijnwerk in de opengewerkte attiek veel meer zichtbaar is vanuit het beschermd stadsgezicht. In de huidige aanvraag wordt de geprofileerde dakgoot ook vervangen door een voorhanggootje.

Deze nieuwe toestand verschilt van de vergunde toestand in 2016, waarbij het schrijnwerk niet lijnrecht onder de dakgoot werd geplaatst, maar teruggetrokken in het gevelvlak. In de vergunning van 2016 werd ook als voorwaarde gesteld dat de bovenste geprofileerde kroonlijst identiek vervangen moest worden door een exacte kopie naar historisch model. Het verwijderen van de bovenste geprofileerde kroonlijst betekent immers een verarming van het gevelbeeld.

Aangezien het Agentschap Onroerend Erfgoed niet akkoord gaat met de voorhanggoot is het ook onduidelijk hoe de geïsoleerde dakopbouw zal aansluiten op de geprofileerde dakgoot. De voorhanggoot wordt bovendien lager geplaatst dan de historische/bestaande kroonlijst. Een attiek is initieel ontworpen om de aanzet van de dakopbouw te verbergen. We raden daarom aan om de ophoging van de dakopbouw tot een minimum te beperken door (gedeeltelijk) te isoleren tussen de kepers.

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk het passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet).

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 10 juli 2025 onder ref. 030512-006/PJ/2025. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Deur- en raamopeningen tussen koetsdoorgang en commerciële ruimte moeten (bij- brand-) zelfsluitende deuren EI130 zijn.
- De lokalen op kelderniveau (bergingen en technische lokalen) dienen te worden afgesloten van de keldertrap en de evacuatiewegen door wanden EI 60 en zelfsluitende branddeuren EI130.
- De deur op kelderniveau die toegang geeft tot de trap naar de tuinzone dient steeds te kunnen worden geopend. De deur mag inbraakveilig zijn van buiten naar binnen. Echter moeten bewoners en bezoekers steeds de deur kunnen openen van binnen naar buiten zonder sleutel, code, badge of enige andere vergrendeling.

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).

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg "Binnenstad - Deel Zuid, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als bestemd als verwevingszone. De straatgevel is aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende voorschriften:

3.2.2 Waardevolle straatwand;

Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduidingen vragen de bijzondere aandacht van de gebruikers van het bestemmingsplan voor het bouwkundig erfgoed. Iedere wijziging aan of in de aangeduide panden of zones moet gericht zijn op het behoud of herstel van de historische waarde. Aldus zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering van wanden, de gevels, de gevelbreedte en de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk.

Toetsing en beoordeling:

Niet conform:

De gevraagde werken aan de voorgevel, zijnde de aanpassingen aan de voorgevel en het hellende dak, worden ongunstig geadviseerd vanuit erfgoedpunt en door het agentschap Onroerend Erfgoed.

3.3.3.1 Bouwdiepte van de hoofdgebouwen;

Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbind. Wanneer de referentiediepte 12 m of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 m) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 m.

Toetsing:

Niet conform:

De referentiediepte betreft een schuine lijn die oploopt van 15,45 m (referentiediepte linkerbuur, gemeten vanaf de rooilijn) tot 15,70 m (referentiediepte rechterbuur, gemeten vanaf de rooilijn). De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt cfr. het BPA bijgevolg 15 m.

1/ Er wordt op de eerste verdieping, op de linkerperceelsgrens, een bijkomend uitpandig terras voorzien tot een diepte van 17,35 m. Het terras hoort bij de personeelskeuken van de handelszaak. Het gevraagde terras overschrijdt de maximaal toegestane bouwdiepte van 15 m. Echter kan er ruimtelijk akkoord worden gegaan met deze beperkte afwijking. Het terras wordt voorzien binnen de reeds bestaande scheidingsmuren en zorgt voor geen verdere ophoging van de scheidingsmuren. Dit terras biedt ook een meerwaarde voor het personeel van de handelsruimte (gebruiker A) en is aanvaardbaar. Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de VCRO kan mits openbaar onderzoek beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

2/ Bovenop het daklicht wordt op de eerste verdieping tevens een terras voorzien tot een diepte van 19,55 m, het gevraagde terras overschrijdt de maximaal toegestane bouwdiepte van 15 m. Het vervangen van het boogvormige daklicht door het gevraagde terras kan vanuit erfgoedpunt niet beoordeeld worden op basis van de ingediende stukken. De erfgoedwaarde van dit daklicht is niet gekend. Daarenboven biedt het terras geen functionele meerwaarde t.a.v. de publieke winkelruimte waarmee het verbonden is. De gevraagde afwijking is hierdoor **niet aanvaardbaar**.

3/ Verder wordt er op het platte dak van de aanbouw op de tweede verdieping ook een dakterras voorzien tot op een diepte van 16,85 m. Het gevraagde terras overschrijdt de maximaal toegestane bouwdiepte van 1 m. De toename in bouwdiepte in functie van een terras op dergelijke hoogte is ruimtelijk **niet aanvaardbaar**. Dit terras zorgt voor een uitkijkpunt overheen het bouwblok. Het biedt daarenboven ook geen meerwaarde voor de woonentiteit binnen het hoofdgebouw gezien deze niet in verhouding staat tot de oppervlakte van de woonentiteit en onvoldoende kwaliteit biedt.

4/ Het achterste licht hellend gedeelte van het hellende dak van het hoofdgebouw wordt vervangen door een terras horende bij de kantoorfunctie onder het dak. Dit terras is perceelsbreed en voorzien tot op een diepte van ca. 15,10 m (gemeten vanaf de rooilijn). Het

gevraagde terras overschrijdt de maximaal toegestane bouwdiepte van 15 m. Het voorzien van een terras bij een kantoor kan een meerwaarde geven voor de werknemers maar dient ruimtelijk goed ingepast te worden t.o.v. de aanpalende percelen. Het gevraagde terras bevindt zich echter op een grote hoogte en is niet ingebed, het fungeert hierdoor als een uitkijkpunt overheen het bouwblok. Het bijkomend gaan ophogen van de scheidsmuren in functie hiervan is ruimtelijk ook niet te verantwoorden en houdt onvoldoende rekening met de aanpalende percelen.

3.3.4.2 Tuinen van zone D voor woningen en tuinen, zone CG voor woningen en tuinen verwevings- en centrumzones, zone voor nachtbars en aanverwante activiteiten en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen;

maximum 50% van deze zone mag bebouwd worden. Minimum 25% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

Toetsing:

Niet conform:

De zone voor tuinen bedraagt ca. 275 m² (gemeten vanaf 17,75 m achter de rooilijn). Hiervan is 260 m² verhard of bebouwd. In de aanvraag wordt de verharding integraal heraangelegd met een verharding uit gestabiliseerd grind, wat ook als verharding wordt aanzien. Het al dan niet waterdoorlatend zijn van een verharding veranderd niets aan het aspect dat het hier om verharding gaat. Er wordt slechts een beperkt deel van 15 m² onverhard voorzien, wat niet voldoet aan deze voorschriften. Er dient een minimale zone van 25% of ca. 69 m² als onverharde tuinzone te worden voorzien, dit is mogelijk in de bestaande niet-bebouwde zone. De huidige verhardingsgraad wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

Bovenstaande toetsing aan de voorschriften en de beoogde afwijkingen zijn vanuit zowel een erfgoed als ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar alsook niet inpasbaar binnen de omgeving. Deze zijn niet te remediëren met bijzondere voorwaarden en zorgen voor een **ongunstige** beoordeling van de aanvraag.

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

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen;

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing:

Niet conform:

Het volledige perceel blijft in de aanvraag verhard. Hierbij wordt de bestaande verharding integraal vernieuwd door een gestabiliseerde grindverharding, wat ook als verharding wordt aanzien. Het vervangen van de verharding biedt de ideale opportuniteit om de tuinzone tot het maximaal mogelijk te gaan ontharden en te gaan vergroenen, echter wordt hier geen gebruik van gemaakt. De tuinzone blijft onnodig en maximaal verhard. Er dient voldoende aandacht te zijn om een onverharde zone te voorzien op het perceel.

Artikel 4.19 – Private buitenruimte;

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

Toetsing:

Niet conform:

Er wordt in het koesthuis een woonentiteit van ca. 100 m² met een zeer beperkte buitenruimte in het verlengde van de toegang tot de binnenkoer. De kwaliteit van deze buitenruimte wordt sterk in twijfel getrokken daar dat deze slechts van een lage beplanting wordt voorzien en dus geen enige vorm van privacy zal hebben. Er is voldoende ruimte ter beschikking tussen het hoofdgebouw en het koesthuis om een onverharde buitenruimte te gaan inrichten echter ontbreekt enige vorm van onderzoek hiernaar uit de aanvraag. Bijkomend wordt het appartement in het hoofdgebouw voorzien van slechts een beperkt uitpandig terras van 11 m² en een maximale breedte van 1,1 m, wat zeer ondermaats is voor een woonentiteit van dergelijke omvang. De geboden oplossingen voor de buitenruimtes bij de woonentiteiten is ondermaats, niet kwalitatief en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

Artikel 5.4 – Aantal fietsparkeerplaatsen;

Artikel 5.6 – Oppervlaktevereisten;

Voor een woonprogramma is er een vereiste van 2 fietsstalplaatsen per entiteit en 1 staanplaats per bijkomende slaapkamer. Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen. 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:

De aanvraag voorziet in de onderdoorgang 6 fietsstalplaatsen. Deze worden vanuit erfgoed oogpunt ongunstig beoordeeld. Voor het beoogde woonprogramma zijn er minimaal 7 fietsstalplaatsen vereist waar huidige aanvraag niet aan voldoet. Er dient verder geoordeeld te worden dat de voorziene fietsenstalling niet kwalitatief is, ze zorgt immers voor een inname van meer dan de helft van de breedte van deze onderdoorgang waardoor geen vlotte doorgang meer mogelijk is. Dit wordt verder bijgetreden onder de OMGEVINGSTOETS.

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.

Meergezinswoning

De aanvraag omvat een meergezinswoning met slechts 2 entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 hierop **niet van toepassing** is.

Handelsruimte en kantoor

De aanvraag omvat een publiek toegankelijke handelsruimte groter dan 400 m², waardoor de verordening cfr. art. 3 van toepassing is op de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructie.

De aanvraag omvat een publiek toegankelijke kantoorruimte groter van ca. 245 m², waardoor de verordening cfr. art. 3 van toepassing is op de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructie en de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit. De handelsruimte en kantoorruimte is **niet in overeenstemming** met de verordening:

Artikel 18 bepaalt dat *niveaunderschillen van meer dan 18 cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.*

Artikel 19 bepaalt dat *niveaunderschillen van 25 cm tot 50 cm overbrugd kunnen worden met een hellingspercentage van maximaal 6,25%*

Toetsing: Het niveauverschil tussen de koetsdoorgang en de inkomhal bedraagt 38 cm.

Dit niveauverschil wordt overbrugd met een helling van ca. 1,20 m en een percentage van ca. 32%. De helling is te steil om te voldoen aan deze verordening.

Het kantoor is enkel bereikbaar na het nemen van een trap die een hoogteverschil overbrugt van 1,34 m vanaf de lift naar de kantoorvloer. De trap wordt niet gecombineerd met een helling of lift.

Artikel 24 bepaalt dat *vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, voor een vrije en vlakke draairuimte moet worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen. Het draaivlak van een deur moet vlak zijn. Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.*

Artikel 25 bepaalt dat *bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte moet worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 50 cm, zodat na de*

afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45 cm gegarandeerd wordt. Op die manier kan een rolstoelgebruiker zijn rolstoel naast de deur opstellen.

Toetsing: Niet alle deuren voldoen aan deze bepalingen.

Artikel 29/2, artikel 30 en 31 bepalen afmetingen en aantallen m.b.t. publiek toegankelijke toiletten.

Toetsing: Bij het kantoor worden geen publiek toegankelijke toiletten voorzien.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen vereist. Het pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 136460) en maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht: *'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving'*.

Conform artikel 35 van deze verordening wordt de beoordeling van de toegankelijkheid van aanvragen m.b.t. voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones of aanvragen m.b.t. het varend erfgoed, overgelaten wordt aan de entiteit die belast is met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.

Het agentschap Onroerend Erfgoed deed in haar advies geen afweging tussen de vereisten inzake toegankelijkheid enerzijds en de te behouden erfgoedwaarden anderzijds. **Er kan aldus niet geoordeeld worden of een afwijking toegestaan kan worden in functie van het behoud van de erfgoedwaarden of al dan niet aanpassingen vereist zijn om het pand in overeenstemming te brengen met de verordening toegankelijkheid.**

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- 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.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande eengezinswoning omgevormd tot meergezinswoning met een handel en kantoorfunctie. Er worden grondige aanpassingswerken voorzien aan het afvoerstelsel waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Volgens de aangeleverde plannen wordt er 395 m² afwaterende oppervlakte aangesloten op een hemelwaterput van 20000 liter. Het hoofdgebouw heeft een dakoppervlakte van 365 m² en het bijgebouw van 109 m². Er wordt 29 m² als groendak voorzien, die niet aangesloten is op de regenwaterput. Dit resulteert in een dakoppervlakte van 445 m². De aangeleverde informatie is bijgevolg incorrect wat een ten gronde beoordeling niet mogelijk maakt. Voor de afwaterende oppervlakte dient er 100 liter per m² in rekening gebracht te worden, wat resulteert in een hemelwaterput met een (gekoppelde) capaciteit van 44500 liter. De aanvraag voldoet hier niet aan.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 445 m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Het bufferend vermogen van de groendaken wordt nergens op de plannen vermeld waardoor deze niet in rekening worden gebracht.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte per aangesloten entiteit met 30 m² verminderd worden. Volgens de nota worden er 4 gebruikers aangesloten, wat resulteert in een vermindering van 120 m². Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 325 m². Dit resulteert in een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 26 m² en een buffercapaciteit van 10725 liter. De aanvraag voorziet geen infiltratievoorziening met een motivatie dat dit technisch niet haalbaar is. Deze motivatie wordt niet gevolgd daar dat er wel een voldoende grote binnenkoer/tuinzone aanwezig is. Verder ontbreekt enig onderzoek naar de haalbaarheid hiervan en of deze eventueel ondergronds voorzien kan worden.

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat en dit door een te groot percentage aan verharding op het perceel, te kleine hemelwaterput, geen infiltratievoorziening en tegenstrijdige informatie. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden

geremedieerd, maar gelet op de meer fundamentele weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

7. 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. 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.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 juli 2025 tot en met 6 augustus 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 11 september 2025 tot en met 10 oktober 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Oorspronkelijke aanvraag

Er wordt opgemerkt dat er geen fundamentele wijzigingen werden toegepast na het verkrijgen van de voorgaande weigeringsbeslissing en dat er niet tegemoet wordt gekomen aan de eerder meegegeven opmerkingen.

2/ Onduidelijke plannen

Er wordt in de aanvraag en op de plannen onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand. Er ontbreekt een transparante plannenset die de reële toestand van het pand weergeeft noch wordt de erfgoedwaarde duidelijk weergegeven.

3/ Strijdigheid met de geldende voorschriften

Er worden terrassen voorzien die afwijken van de maximale bouwdiepte bepaald door de

geldende voorschriften van het BPA.

Verder wordt er geen infiltratievoorziening voorzien, wat hier wel verplicht is.

Het koetshuis wordt hierbij ook ingericht met een woonfunctie, wat strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

4/ Fietsenstalling

Er wordt een overdekte fietsenstalling voorzien die de bouwdiepte in de zone overschrijdt. Het is hierbij onlogisch een nieuwe structuur te gaan voorzien, daar dat het koetsgebouw hiervoor zou kunnen instaan.

5/ Ramen scheidingsmuur

Er werden zonder voorafgaande vergunning 2 ramen in de gemeenschappelijke scheidingsmuur aangebracht.

6/ Achtergevel

De achtergevel werd voorafgaande vergunning reeds verbouwd en bijkomend geïsoleerd zonder rekening te houden met de erfgoedwaarde.

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

1/ Oorspronkelijke aanvraag

Dit wordt bijgetreden. De aanvraag herneemt nagenoeg integraal de voorgaande geweigerde aanvraag en komt niet tegemoet aan de eerder meegegeven opmerkingen.

2/ Onduidelijke plannen

De aanvraag gaat uit van een functiewijziging en koppelt de erfgoedwaarde en restauratieve werken los van huidige aanvraag. Echter kan er zowel van een ruimtelijk als erfgoeddoogpunt hiermee niet akkoord worden gegaan gezien deze onlosmakelijk deel uitmaken van het pand en de aanvraag en dus niet los van elkaar gezien kunnen worden.

3/ Strijdigheid met de geldende voorschriften

De beoogde afwijking op de geldende voorschriften, zowel het BPA als het Algemeen Bouwreglement als de watertoets zijn niet aanvaardbaar en worden ongunstig beoordeeld.

4/ Fietsenstalling

Dit wordt deels bijgetreden. Het voorzien van een bijkomende structuur in de binnenkoer is te onderzoeken zolang deze conform het BPA is. Echter wordt de argumentatie wel gevolgd dat het koetshuis dienst kan doen als kwalitatieve fietsenberging voor de functies op het perceel.

5/ Ramen scheidingsmuur

Deze ramen staan aangeduid op de plannen als bestaand. Deze liggen dus ook niet voor ter regularisatie. Het voorzien van een raam in de scheidingsmuur betreft een erfdienstbaarheid en burgerrechtelijke aangelegenheid wat uitgeklaard dient te worden door de rechtbank.

6/ Achtergevel

De werken aan de achtergevel worden vanuit een erfgoeddoogpunt ongunstig beoordeeld.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE

Het Sint-Annaplein en omgeving werd als geheel opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed omwille van de ruimtelijk-structurerende waarde, de stedenbouwkundige waarde, de architecturale waarde, de artistieke waarde en de historische waarde.

Het betreffende pand werd opgenomen omwille van de historische en architecturale waarde ervan. Deze waardering betreft het volledige pand. Aanduiding van de voorgevel als waardevolle straatwand in het BPA Zuid bevestigt expliciet de waarde van deze gevel. In het beheersplan worden de erfgoedelementen en erfgoedwaarden van deze voorgevel uitvoerig beschreven: *(...) Alle representatieve delen van de gevel zijn bewaard en vormen een representatief voorbeeld van een 19de eeuwse Neoclassicistisch herenhuis. Voorbeelden van neo-Lodewijk-XVI-ornamentiek zijn zichtbaar in de ornamentele fries en ijzerwerk. Deze gevel delen zijn daarom van hoge architecturale erfgoedwaarde. De dakbedekking in Boomse dakpannen kan worden beschouwd als zijnde van begeleidende architecturale erfgoedwaarde. De geveldelen boven de sierkroonlijst, namelijk een blinde wand en de effectieve dakgoot zijn van indifferente architecturale erfgoedwaarde. De nieuwe architecturale ingrepen, opgenomen in hogervermelde omgevingsvergunning beperken zich daarom tot dit deel van de gevel. De, vermoedelijk aanvang twintigste eeuw toegevoegde (veranderingen 1906), houten rolluiken op de eerste verdieping worden beschouwd als zijnde van indifferente architecturale waarde. Deze rolluiken werden bij voormalig gebruik van de binnenruimtes quasi nooit neergelaten en dragen niet bij tot het gevelbeeld. De in de twintigste eeuw toegevoegde PVC rolluiken worden beschouwd als zijnde van storende architecturale erfgoedwaarde. (...)*

Het pand kon recent niet ter plaatse bezocht worden. Het dossier bevat eveneens geen relevante foto's van het interieur (met uitzondering van een foto van de dakstructuur). Het is bijgevolg niet mogelijk om de resterende erfgoedwaarde van het interieur van het pand momenteel genuanceerd te kunnen inschatten. Het laatste plaatsbezoek van onze dienst dateert uit 2010. Toen kon vastgesteld worden dat de oorspronkelijke indeling en ruimtelijkheid grotendeels bewaard zijn gebleven. Het gebouw heeft een uitzonderlijk rijk interieur, maar dat was in 2010 al sterk verwaarloosd. Hierbij wordt gevreesd dat de staat ervan intussen verder gedegradeerd is.

Voorliggende aanvraag omvat zowel omgevingsvergunningsplichtige werken als meldingsplichtige werken binnen beschermd stadsgezicht. De aanvraag is grotendeels een herneming van de voorgaande aanvraag (OMV_2023102584). De motivatienota geeft aan op welke manier het ontwerp is aangepast aan de stedenbouwkundige eisen. De voorwaarden en opmerkingen vanuit erfgoed zijn echter niet verwerkt (verwijderen van de attiek bv). Hierbij wordt het advies vanuit de voorgaande aanvraag dus ook grotendeels hernomen:

OMGEVINGSVERGUNNINGSPLICHTIGE WERKEN

Volgende wijzigingen worden voorgesteld ten opzichte van de initiële aanvraag:

- **DAK:** de volledige dakopbouw wordt vernieuwd en thermisch geïsoleerd. Het dak wordt vervolgens bekleed met blauw gesmoorde Boomse pannen (in plaats van de eerder voorgestelde 'dakafwerking'). Er worden 3 dakvlakramen voorgesteld in het noordelijke dakvlak. Het is positief dat eindelijk een volwaardige dakafwerking, conform de bepalingen in het beheerplan, wordt voorgesteld.

- VOORGEVEL: het schrijnwerk ter hoogte van de opengewerkte attiek wordt vereenvoudigd door het aantal stijlen tot het minimum te beperken. De aanvrager beoogt een zwevend dak. Dit wordt gerealiseerd door ter plaatse van de dakspanten deze te ondersteunen door verticale kokerprofielen achter de stijlen van de raampartij. Vanuit een erfgoeddoogpunt kan echter niet akkoord gaan met het voorstel om de attiek open te werken. Dit wordt bijgevolg **ongunstig** geadviseerd. Het gewijzigde voorstel voor de indeling van het schrijnwerk verandert niets aan deze motivatie en het standpunt hierover blijft behouden:
“De attiek boven het fries wordt opengewerkt zodat de zolderruimte via een nieuwe raampartij licht kan trekken. Vanuit erfgoeddoogpunt kan niet akkoord gegaan worden met deze ingreep. Binnen beschermd stadsgezicht vormt behoud en herstel van het oorspronkelijke gevelbeeld het uitgangspunt. Deze neoclassicistische gevel is met zorg ontworpen en omvat een bekroning die bestaat uit een decoratieve fries, een siergoot en daarboven een gesloten attiek. Het verwijderen van de attiek doet afbreuk aan de erfgoedwaarde van het pand en van het beschermde stadsgezicht. De grote raampartij is bovendien niet noodzakelijk in functie van de natuurlijke verlichting van het kantoor. Dit kantoor ontvangt natuurlijk daglicht via dakvlakramen aan de achterzijde van het gebouw. Indien wenselijk kunnen bijkomende dakvlakramen aan de voorzijde voorzien worden. Die worden beperkt in aantal en oppervlakte, en worden ingeplant zo laag mogelijk boven de attiek”.
Het voorzien van beperkte doorbrekingen is te onderzoeken en dienen voldoende afgestemd te worden op de gevelgeleding van de voorgevel. Huidig voorstel is niet aanvaardbaar.
- ACHTERGEVEL: de gevel wordt bepleisterd in een lichte grijsgroene tint op buitenisolatie. Een aantal raamopeningen worden gewijzigd of dichtgemaakt. Ook deze ingrepen werden eerder aangevraagd en geadviseerd. Het gewijzigde ontwerp komt niet tegemoet aan het negatief advies met betrekking tot het na-isoleren van de achtergevel. Het pleisterwerk met schijnvoegen, medaillons en sierlijsten bepaalt mee de erfgoedwaarde van het gebouw. Het verwijderen ervan doet afbreuk aan de erfgoedwaarde. Op het moment van beoordeling van het voorgaande dossier (OMV_2023102584) was het isoleren van de achtergevel nog vrijgesteld van omgevingsvergunningsplicht. Intussen is het vrijstellingenbesluit gewijzigd, en is het na-isoleren van achtergevels enkel vrijgesteld voor panden die niet zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris. Aangezien dit gebouw wel degelijk is opgenomen op de vastgestelde inventaris, is er op vandaag wel een juridische basis om de voorgestelde isolatie en afwerking van de achtergevel te beoordelen. Aangezien deze afbreuk doet aan de erfgoedwaarde, wordt de isolatie van de achtergevel en de bijhorende nieuwe afwerking **ongunstig** beoordeeld.
Een aantal raamopeningen wordt gewijzigd. Aangezien deze zich aan de achterzijde van het pand bevinden kan hiermee akkoord gegaan worden. Het is veeleer de gevelafwerking dan wel de positie van deze raamopeningen die de erfgoedwaarde van de achtergevel bepaalt.
- BALKONS EN UITPANDIGE TERRASSEN: Een balkon wordt verplaatst zodat de scheidingsmuur minder verhoogd moet worden. Er komen wel uitpandige terrassen ter hoogte van de eerste en tweede verdieping. De aanleg van een terras bij de eerste verdieping betekent dat een bestaand daklicht (foto 8) geen natuurlijke verlichting meer kan ontvangen. Daarom wordt voorgesteld om ledverlichting boven het figuurglas aan te brengen. Uit de foto blijkt dat dit daklicht erfgoedwaarde heeft. Behoud ervan vormt dan ook het uitgangspunt. Idealiter wordt dit daklicht niet afgedekt, zodat de wintertuin in ere hersteld wordt. Anderzijds biedt het afdekken ervan ook een zekere garantie naar behoud ervan. Om die reden kan akkoord gegaan worden met het afdekken van dit daklicht met een

terras, op voorwaarde dat deze terrasconstructie geen schade aanbrengt aan het daklicht en op een reversibele manier wordt uitgevoerd.

- KOETSHUIS: de houten garagepoorten worden vervangen door ramen. Dit gebeurt binnen de bestaande gevelopeningen. Dit is geen nieuw gegeven en werd eerder gunstig geadviseerd.

Functiewijziging

Er is geen principieel bezwaar tegen het herinrichten en herbestemmen van dit pand, op voorwaarde dat de oorspronkelijke draagstructuur, planindeling en ruimtelijkheid behouden blijven. Bij inventarispannen wordt bovendien een maximaal behoud van waardevolle vaste interieurelementen vooropgesteld. Uit plaatsbezoek in 2010 bleek dat dit pand een uitzonderlijk rijk interieur heeft. Een passende invulling van het gebouw is een invulling die nieuwe programma's kan verenigen met behoud van de erfgoedwaarden. Dit is mogelijk binnen huidig project. De bestaande (en oorspronkelijke) planindeling wordt bewaard, inclusief trappen en schouwen. Nieuwe tussenwanden zijn reversibel.

Om de erfgoedwaarde van dit pand maximaal te bewaren dient er rekening worden gehouden met volgende elementen:

- In de koetsdoorgang worden fietsen ingetekend. Het is niet duidelijk welke fietsenrekken hiervoor worden voorzien. Fietshaken worden **ongunstig** beoordeeld, omdat deze zullen ingrijpen op het pleisterwerk (met eventuele lijsten en lambriseringen). Daarom wordt gevraagd om te werken met losse fietsrekken die niet verankerd worden in de wanden of de vloer.
- In de inkomhal op het gelijkvloers wordt het bestaande binnenschrijnwerk verwijderd en wordt een nieuw (beglaasd) deurgeheel geplaatst meteen voor de trap. Er wordt gevraagd om het oorspronkelijke binnenschrijnwerk ter plaatse te behouden.
- Er wordt een kleine helling voorgesteld op het gelijkvloers om een niveauverschil van 38 cm op te vangen (zie snede). Er wordt gevraagd om deze helling als een reversibel element op te vatten, met behoud van de bestaande vloeren.
- Er is geen bezwaar tegen het inbrengen van een mezzanine ter hoogte van de zolderverdieping, mits behoudt van de aanwezige waardevolle spanten.

Het gelijkvloers van het koetshuis wordt als kantoor ingericht. Om voldoende daglicht te ontvangen worden de bestaande houten poorten daarom vervangen door ramen. Het nieuwe grote raamgeheel wordt voorzien binnen de bestaande gevelopening en met behoud van het decoratief uitgewerkte linteel. Deze ingreep kan aanvaard worden. De verdieping van het koetshuis wordt als woonentiteit ingericht. De werken hiertoe zijn beperkt en reversibel. De voorgestelde inrichting van deze woonentiteit is vanuit erfgoedpunt aanvaardbaar.

MELDINGSPLICHTIGE WERKEN

In een beschermd stadsgezicht moeten alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Ingrepen mogen de erfgoedwaarden van het stadsgezicht niet verstoren. Is dit toch het geval, dan wordt de meldingsplicht vervangen door een toelatingsplicht.

De aanvraag vermeldt dat de restauratie van de voorgevel geen deel uitmaakt van deze aanvraag en in een latere fase zal worden aangevraagd via een melding.

INPASBAARHEID PROGRAMMA EN INRICHTING

Het pand bevindt zich volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 in kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied wordt een stimulerend beleid voor kleinhandel gevoerd. Het is wenselijk dat kernwinkelgebieden via een ruimtelijke rendementsverhoging verder ontwikkelen. Om de aantrekkelijkheid te vrijwaren van kernwinkelgebieden wordt er gestreefd naar verdichting en verweving. Deze verdichting wordt gestimuleerd door prioriteit te geven aan wonen en economische activiteiten boven winkels, het samenvoegen van handelspanden mogelijk te maken, bestaande handels- en horecapanden niet om te vormen naar een woonfunctie en de mogelijkheid te voorzien om wonen om te vormen naar handel/horeca binnen het kernwinkelgebied.

Er worden wel beperkingen voorzien op bestemmingswijzigingen van handel- en horecapanden naar andere bestemmingen op planniveau: handels- en horecapanden mogen op plintniveau niet worden omgezet naar een woonfunctie.

Het huidige project voorziet in het omvormen van een woonhuis, gekend als eengezinswoning naar een pand waarin een handelsfunctie, kantoorfunctie en woonfunctie gecombineerd worden en voldoet op die manier aan de visienota Detailhandel en Horeca.

Handel

Er wordt opgemerkt dat de gemeenschappelijke traphal voor de woning en kantoor ook toegang geeft naar de handelszaak op de eerste verdieping. Het is vanuit de aanvraag onvoldoende duidelijk of enkel het personeel of ook bezoekers deze traphal zullen gebruiken. Ongeacht het type gebruik is deze verbinding **nefast** voor de leefkwaliteit van de bewoners in het hoofdgebouw.

Het project bevat ook meer dan 400 m² handelsoppervlakte waardoor een kleinhandelsluik diende toegevoegd te worden aan de aanvraag. **Het dossier bevat echter geen kleinhandelsluik, de aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Het gevraagde terras horende bij de handelszaak op de eerste verdieping overschrijdt de maximaal toegestane bouwdiepte van 15 m, cfr. het BPA. Het vervangen van het boogvormige daklicht door het gevraagde terras kan vanuit erfgoedpunt ook niet beoordeeld worden op basis van de ingediende stukken, de erfgoedwaarde van dit daklicht is niet gekend.

Daarenboven biedt het terras geen functionele meerwaarde t.a.v. de publieke winkelruimte waarmee het verbonden is en is bijgevolg ruimtelijk alsook vanuit erfgoedpunt **niet aanvaardbaar**.

Kantoor

In het hoofdgebouw wordt er ca. 246 m² NVO kantoor voorzien. Bijkomend wordt er in het koetshuis ca. 67 m² voorzien. Dit brengt het totaal aan kantoorfunctie op ca. 313 m² NVO. Er kan principieel akkoord worden gegaan met een kantoorfunctie, zowel binnen het hoofdgebouw als het koetshuis.

In de Gentse binnenstad wordt immers de verwevingsstrategie gehanteerd. De ligging binnen de verwevingszone volgens het geldende BPA bewijst dit ook. Andere functies dan wonen primeren, zoals kantoren, winkels, voorzieningen ... Huidige vraag naar kantoor past in deze visie, kantoren zijn daarenboven een kwetsbare stedelijke functie waar in de binnenstad veel nood aan is.

Het voorzien van kantoor in het hoofdgebouw is hierbij aanvaardbaar. Het **terras horende bij de kantoorfunctie** onder het dak van het hoofdgebouw is echter strijdig met de voorschriften van het BPA en **wordt ruimtelijk ongunstig beoordeeld**. Er wordt hiervoor een bijkomende ophoging

van de scheidingsmuur voorzien in functie van een zichtscherm. Dit zou vermeden worden door de toegang tot het dakterras centraal te voorzien alsook voldoende afstand te voorzien t.o.v. de perceelsgrenzen. Gezien het terras zich op dergelijke hoogte bevindt is een goede inplanting en inbedding in het volume noodzakelijk en mag deze niet fungeren als een uitkijkpunt overheen het bouwblok, wat nu het geval is en als ruimtelijk niet inpasbaar wordt beschouwd.

Het voorzien van kantoor in het koetshuis is tevens aanvaardbaar en zelfs wenselijk. Een kantoorfunctie in het koetshuis is goed integreerbaar op het perceel, dit in tegenstelling tot een woonfunctie. Het koetshuis bevindt zich op een korte afstand t.a.v. het hoofdgebouw waardoor er een zeer sterke inkijk is tussen beide. In de plint van het hoofdgebouw (gelijkvloers en eerste verdieping) bevindt zich een handelsfunctie. Inkijk tussen het kantoor en de handelsruimte is niet storend, inkijk tussen wonen en de handelsruimte zou wel storend zijn. Bij het koetshuis is er bovendien weinig tot geen optie tot een kwalitatieve buitenruimte, zonder dat er opnieuw hinderlijke inkijk is vanaf de andere functies op het perceel. Een kantoor vereist deze buitenruimte niet.

Meergezinswoning

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen. Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

De Stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen.

Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning ($NVO < 220 \text{ m}^2$) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen. De woning uit de aanvraag betreft een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 220 m^2 waardoor hier geen sprake is van een te beschermen eengezinswoning.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1500 m^2 , niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 1
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 0
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 0

De woningtypetoets geeft hier een **totaalscore 2** aan. Bij een score 6 of minder is er geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Zowel een eengezinswoning, een meergezinswoning als een ander woningtype is in principe mogelijk. Dit maakt dat op deze locatie, gezien de omvang van het pand, een meergezinswoning aanvaardbaar is.

In de aanvraag wordt er één zeer ruim appartement voorzien in het hoofdgebouw met een oppervlakte van ca. 215 m² en 4 slaapkamers, en één appartement onder het dak van het koetshuis met een oppervlakte van ca. 103 m² en 1 slaapkamer.

De woonentiteit in het hoofdgebouw situeert zich tussen de handels- en kantoorfuncties. Hierdoor is deze als het ware omsingeld door hoog-dynamische functies die veel bezoekers en levendigheid met zich meebrengen. Ook beschikt deze woonentiteit slechts over een zeer beperkte buitenruimte die niet in verhouding staat tot de bewoonbare oppervlakte hiervan. Verder is deze naar bruikbare breedte te ondermaats en kan deze dus niet als kwalitatief beschouwd worden. De inplanting van deze woonentiteit en de buitenruimte hieraan gekoppeld worden **ongunstig** beoordeeld.

De woonentiteit onder de dakverdieping van het koetshuis, gelegen in de tuinzone en tweede bouwvleugel, wordt ruimtelijk **ongunstig** beoordeeld. Het koetshuis staat op te korte afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw waardoor er een inkijk mogelijk is vanaf het handelsgedeelte in hoofdgebouw, dit is vanuit woonkwaliteit en privacy niet wenselijk. Verder beschikt de woonentiteit niet over een kwalitatieve buitenruimte wat voor een woonentiteit met dergelijke oppervlakte wel wenselijk is op deze locatie.

Binnen de voorschriften van het BPA is er binnen de verwevingszone een afwijkmogelijkheid voor het aandeel dat elke functie binnen het gebouw inneemt. Hierbij is er een verplicht minimum van 30% wonen nodig binnen het project. In de aanvraag wordt er naar het uiterste minimum gestreefd. Een voorstel dient te vertrekken van een kwalitatieve woonfunctie die niet naar het uiterlijke minimum van 30% mikt. Deze dient zich op te richten in het hoofdgebouw, duidelijk gescheiden te zijn van alle andere functies zoals handel of kantoor en moet ook voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het bouwreglement (buitenruimte, oppervlakte, mix, ...). Hoog-dynamische functies dienen zich op te richten op de lager gelegen verdiepingen, waar een vlotte toegankelijkheid gegarandeerd is. De algehele indeling van zowel het hoofdgebouw als koetshuis dienen herbekeken te worden.

Hierbij wordt aangestuurd om de hoger gelegen verdiepingen in het hoofdgebouw te gaan voorzien van een woonfunctie en de lager gelegen verdiepingen van een economische functie.

Mobiliteit

Het pand uit de aanvraag is gelegen in de rode zone volgens de parkeerrichtlijnenkaart voor bouwprojecten. Binnen deze rode zone dient er worden voldaan aan vooropgestelde richtlijnen voor fietsstalplaatsen. Het voorzien van autostaanplaatsen is hierbij niet verplicht. Voor het huidige programma wordt er echter niet voldaan aan deze parkeerrichtlijnen:

- Meergezinswoning

Per appartement zijn er 2 fietsstalplaatsen verplicht met per bijkomende slaapkamer 1 extra fietsstalplaats.

Toetsing:

Het voorstel beschikt over 1 appartement met 4 slaapkamers en 1 appartement met 1 slaapkamer. In totaal dient er voor de woonfunctie uit de aanvraag 7 fietsstalplaatsen worden voorzien.

- Kantoren
Per 100 m² BVO aan kantoor dienen er 2 fietsstalplaatsen worden voorzien.
Toetsing:
Het voorstel beschikt over een totaal van ca. 313 m² BVO kantoorfunctie. In totaal dient er voor de kantoorfunctie uit de aanvraag 6 fietsstalplaatsen worden voorzien.
- Detailhandel
Per 100 m² BVO aan detailhandel dienen er 3 fietsstalplaatsen worden voorzien.
Toetsing:
Het voorstel beschikt over een totaal van ca. 460 m² BVO handelfunctie. In totaal dient er voor de handelsfunctie uit de aanvraag 14 fietsstalplaatsen worden voorzien.

Voor de gewenste functies zijn er in totaal 27 fietsstalplaatsen noodzakelijk. In de aanvraag worden er 6 fietsstalplaatsen in de doorgang voorzien en bijkomend 12 achteraan in de binnenkoer. Gezien de fietsstalplaatsen in de doorgang vanuit erfgoedpunt niet aanvaardbaar zijn, is er een tekort van minstens 15 fietsstalplaatsen.

De aanvraag voldoet niet aan de opgelegde fietsparkeerrichtlijnen voor het vooropgestelde programma:

- Er worden onvoldoende fietsstalplaatsen voorzien; Voor het vooropgestelde programma uit de aanvraag dienen er minimaal 27 fietsstalplaatsen worden voorzien.
- De onderdoorgang waar de fietsstalplaatsen worden is weinig kwalitatief en belemmert de doorgang in de onderdoorgang naar de tuinzone.

Het mobiliteitsluik voor deze aanvraag is ondermaats uitgewerkt en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld. Het bestaande koetshuis leent zich uitermate goed tot het voorzien van een fietsenstalling zonder bijkomende verharding of bebouwing te moeten voorzien. Dit dient verder onderzocht te worden.

Omgevingsaanleg

De aanvraag gaat uit van het integraal vernieuwen van de verharding in de tuinzone/binnenkoer. Er wordt hier gemotiveerd op de plannen dat het gestabiliseerd grind als 'onverhard' kan worden beschouwd. Dit is echter een foutieve redenering, daar dat het enige wat als onverhard beschouwd kan worden zijn beplanting of graszones ed. Het integraal vernieuwen van de verharding is vergunningsplichtig en dient zich te confirmeren met de geldende voorschriften. Dit element van de aanvraag wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

De aanvraag houdt onvoldoende rekening met de erfgoedwaarde van het pand met het nastreven van een goede woonkwaliteit (incl. ontharding en kwalitatieve buitenruimte), met een kwalitatieve onderverdeling en verweving van de verschillende functies zonder dat deze een negatieve impact hebben op elkaar en met de parkeerrichtlijnen. Hierdoor ontstaan ook onaanvaardbare strijdigheden met het BPA en het algemeen bouwreglement. Door de vele ongunstig beoordeelde elementen is huidige aanvraag niet op te lossen of te remediëren met bijzondere voorwaarden of uitsluiten van de ongunstig beoordeeld elementen gezien dit vaak om constructieve wijzigingen gaat die ook effect hebben op het uitzicht, constructie en afwerking van het gebouw. **Met die reden wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld.**

Het wordt betreurd dat na het verkrijgen van een ongunstige beoordeling en het aansturen op een overleg geen inspanning wordt geleverd om tot een kwalitatieve, éénduidige en haalbare aanvraag te komen die rekening houdt met de aandachtspunten die vooraf aan het indienen

van de voorgaande aanvraag alsook in de beoordeling werden meegegeven. Er wordt gevraagd om in een constructief vooroverleg te zoeken naar een kwalitatief en ruimtelijk aanvaardbaar project die tegemoet komt aan de eerder meegegeven adviezen. Verder wordt er aangestuurd om met hoogdringendheid de restauratieve werken van de voorgevel aan te vragen om verdere aftakeling van het gebouw tegen te gaan.

CONCLUSIE

Ongunstig, om volgende redenen:

- Overschrijden ruimtelijke draagkracht
- Niet verenigbaar met de erfgoedwaarde van het pand
- Strijdig met de voorschriften van het geldende BPA (bouwdiepte, verhardingsgraad)
- Ongunstige watertoets (te kleine hemelwaterput en geen infiltratievoorziening)
- Ontbreken van een kleinhandelsluik
- Onvoldoende woonkwaliteit
- Ongunstig mobiliteitsluik (te weinig fietsenstalling)
- Overschrijden maximale verhardingsgraad

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en winkelruimte aan Axel Vansteenkiste en Godelieve Labeau gelegen te Sint-Annaplein 8, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_10630 - OMV_2025069940 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en
winkelruimte - met openbaar onderzoek - Sint-Annaplein, 9000 Gent - Weigering