

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 maart 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025025144

68 **2026_DEP_00701** **OVberoep 2025025144 - Gent - Volt-architecten bv - Vergunning weigeren**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; VOLT-Architecten bv, met als contactadres Burggravenlaan 264 bus 101 te Gent, heeft per beveiligde zending van 21 mei 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025025144.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Voskenslaan 137, kadastraal gekend 9° afdeling, sectie I, nr. 597W, 597X; Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een werkplaats tot kantoor voor vrije beroep.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 25 september 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 22 oktober 2025 beroep ingesteld door Mr. Bram De Smet, advocaat te Sint-Niklaas, Vijfstraten 57-59, optredend namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 19 november 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 30 januari 2026.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 10 februari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: voor de aanvrager: mr. Bram De Smet

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.
De bouwplaats ligt in woongebied.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Voskenslaan.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 4 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Omgevingsvergunningen

- Op 13/02/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2024151640)
- Op 13/02/2025 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een werkplaats tot kantoor voor vrije beroepen (architectuur). (OMV_2024145910)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/11/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (rijwoning). (2009/827)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in de stationswijk Zuid, langsheen de Voskenslaan. De aanvraag heeft betrekking op de achterin gelegen loods, te bereiken via een onderdoorrit onder de woning nr. 137. De loods komt tot tegen de rechtse en linkse zijdelingse en de achterste perceelsgrens. De oppervlakte van de loods bedraagt circa 400m². De loods was vroeger in gebruik als metaalbewerkingsatelier.

Vóór de loods bevinden zich buitentoiletten en een garage.

De rijwoning aan de straatkant blijft in zijn huidige toestand behouden. Enkel de bestaande poortopeningen in voor- en achtergevel worden verbreed.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de loods naar een architectenbureau. Vooraan in het gebouw komt een fietsenstalling voor 9 fietsen, waarvan 1 buitenmaatse fiets evenals een eet- en overlegruimte. Verder worden voorzien: een keuken, sanitaire ruimtes, open atelierruimte, stiltewerkplekken, printruimte, berging en een tweede vergaderruimte. Om meer licht binnen te trekken, wordt een patio gecreëerd van 3,60m op 4,36m groot. Achteraan wordt een deel van de loods gesloopt in functie van de aanleg van een wadi.

De bestaande garage en buitentoiletten worden afgebroken. De bestaande toegangsweg blijft behouden, er is plaats om een tweetal wagens te parkeren en er wordt voorzien in extra fietsenstalling.

De bestaande tuin wordt deels gemeenschappelijk in functie van het architectenbureau voorzien.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Over het algemeen wenst de Stad Gent in te zetten op het vergroenen en verweven van dichtbevolkte wijken. De wijk Zuidelijke stationsbuurt is dichtbevolkt met een bevolkingsdichtheid van 3052 inwoners per km² (tegenover het Gents gemiddelde van 1695 inwoners per km²). De bevolkingsdichtheid is vermoedelijk een onderschatting gezien het groot aantal kotstudenten in deze wijk. In de wijk is er weinig publiek groen, weinig plekken voor ontmoeting en spel en een grote verkeersdruk (zie website www.hoeveelin.stad.gent/wijken/stationsbuurt-zuid). Het binnengebied aan de Voskenslaan kenmerkt zich door tuinen bij eengezinswoningen, loodsen en grootschalige bebouwing. Dit maakt het gebied kwetsbaar, en elke wijziging die de druk op de ruimte vergroot, moet zorgvuldig worden overwogen. Het doel van de aanvraag is een functiewijziging en verbouwing van een bestaande loods in een binnengebied (30 m achter de rooilijn) van bedrijvigheid naar kantoren. Het perceel ligt in het toepassingsgebied van de bouwblokvisie. De bouwblokvisie is een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Het binnengebied is kleiner dan 3000 m².

In projectgebieden kleiner dan 3.000m² wordt uitgegaan van de bestaande toestand, wat overwegend een niet-woonfunctie zal zijn (groen, loodsen, opslag, tuinen, koeren, ...). In dit geval staat een loods in het binnengebied. De bouwblokvisie wenst ruimte te geven aan voorzieningen. Welke voorziening een binnengebied kan opnemen, hangt sterk af van de bestaande toestand, de schaal van het projectgebied en het bouwblok, maar ook van het mobiliteitsprofiel van de functie zelf. Voor economische functies vraagt dit een grotere voorzichtigheid, gezien die meer impact hebben op de leefomgeving. Bijkomend vragen we om 20% van het terrein te vergroenen. Extra verharding is niet meer gewenst. Er wordt net gestreefd naar ontharding.

Kantoren worden zoveel mogelijk in de schil voorzien. In het binnengebied van een klein projectgebied kunnen kantoren enkel in een hybride vorm met maakeconomie. De reden om kantoren te koppelen met maakeconomie is om de kantooroppervlakte sterk te verminderen en zo ook het aantal werknemers met elk hun eigen dynamiek en mobiliteit te laten dalen. Het kantoor uit de aanvraag heeft geen enkele link met de plint of maakeconomie. De loods wordt als geheel omgevormd naar een kantoorruimte. Dit resulteert in een relatief hoge dynamiek: 24 werknemers kunnen dagelijks gebruik maken van het kantoor. Op het effectieve werknemersaantal heeft een omgevingsvergunning geen impact. De kantooroppervlakte van circa 320 m² staat ook een groter aantal werknemers toe. Het feit dat de tuinzone ingezet wordt om de parkeerbehoefte van de kantoren te dekken, benadrukt de impact van deze functie. De tuinzone zal nog bijkomend onder druk staan door het gemeenschappelijk gebruik door zowel het kantoor als de woning. Bij projecten in bouwblokken met een gebrek aan privégroen stimuleert de stad het herstel en de overdracht van stroken privégroen tussen schil en binnengebied. Bij de voorliggende aanvraag gebeurt net het

omgekeerde. Er is een overdracht van de privé tuinzone richting het kantoor. Een kantoor van deze omvang is geen geschikte invulling binnen dit kleine binnengebied. De open fietsenstalling in de tuin heeft onvoldoende kwaliteit. Een goede fietsenberging beschermt de fietsen tegen weersomstandigheden. Voor werknemers is een overdekte fietsenstalling nodig. In de aanvraag wordt terecht opgemerkt dat de site in de nabijheid van het stedelijk knooppunt Gent-Sint-Pieters ligt. In deze knooppunten streeft de stad naar een maximale clustering van tewerkstelling. Dit betekent niet dat alle binnengebieden in de omgeving van een knooppunt automatisch geschikt zijn voor kantoorontwikkelingen. Er blijft een duidelijk onderscheid bestaan tussen de plint van de site en het binnengebied zelf. In de plint zijn gemengde functies met een zekere gebruiksintensiteit mogelijk en zelfs wenselijk. In het binnengebied zijn de mogelijkheden beperkter net omwille van de ontsluitingsmogelijkheden en het laagdynamische karakter van een binnengebied. Tot slot moet worden opgemerkt dat de stad Gent bijzondere aandacht heeft voor het behoud van maakbedrijvigheid, een kwetsbare stedelijke functie die cruciaal is voor de economische vernieuwing van de stad. De vraag naar maakbedrijvigheid wordt tevens ondersteund door de visie over verweving binnen Ruimte voor Gent:

"Opdat Gent economisch sterk zou blijven, moet de economie zich er blijven vernieuwen. Die vernieuwing moet strategisch verankerd worden in het weefsel van de stad. Er wordt bijzondere aandacht gevraagd voor maakbedrijvigheid. Het vinden van geschikte locaties om te ondernemen is een grote uitdaging in alle steden en zeker ook in Gent. Voornamelijk de maakbedrijven die zo belangrijk zijn voor het economisch weefsel staan onder druk ten voordele van het omvormen van (grotere) terreinen tot wooneenheden en andere functies (bijvoorbeeld handelszaken). Het is belangrijk om op te merken dat het verdwijnen van maakbedrijven uit een stad ook grote gevolgen heeft voor andere gerelateerde diensten en leveranciers, alsook voor de mobiliteit. Er is daarbij aandacht nodig voor de integratie van traditionele productieprocessen én het stimuleren van nieuwe niches. Dit door specifieke integratie, ruimtelijke ingrepen, investeringen, het zichtbaar maken van de maakbedrijvigheid vanuit de publieke ruimte..." (Bron: Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent – p33)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Een kantoor van deze omvang is geen geschikte invulling binnen dit kleine binnengebied. Een nieuwe aanvraag voor een functiewijziging van de loods naar kantoren kan slechts aanvaard worden indien op de volgende elementen een adequaat antwoord wordt gegeven: er mogen geen parkeermogelijkheden voor wagens in het binnengebied worden ingericht; de woon- en kantoorfunctie moeten onafhankelijk van elkaar functioneren en elk beschikken over een eigen tuin; het binnengebied moet worden ontpit; er moet ruimte worden voorzien voor de infiltratie van hemelwater; en er moet plaats zijn voor een degelijke fietsenstalling. Dit kan tot gevolg hebben dat de kantooroppervlakte beperkt wordt.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Aanvrager schetst vooreerst de historiek van het dossier. Verder stelt aanvrager dat de gewijzigde plannen zullen worden ingediend met betrekking tot het voorzien van een fietsenstalling en het uitrusten van de tuin van de woning met een afsluiting.

Volgende argumenten worden opgeworpen:

- Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient in de eerste plaats rekening gehouden te worden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag kon dan ook niet louter geweigerd worden op basis van de bouwblokvisie van de stad. Het aangevraagde moet in concreto op zijn eigen merites worden beoordeeld.

De omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies, waarvan een groot aanbod van ondernemingen en vestigingseenheden, zowel langs de Voskenslaan als in de achterliggende binnengebieden. Er zijn tevens de grote scholencampussen.

Er zijn reeds verscheidene kantoorgebouwen met vergelijkbare dynamiek aanwezig in het straatbeeld, ook binnen hetzelfde binnengebied.

Bovendien heeft de kantoorfunctie een bufferende rol naar de omgeving toe, als buffer voor de luidruchtige binnenrecreatie op het aanpalende perceel (The Zone).

Het is niet mogelijk om de kantoorfunctie naar de plint te brengen, aangezien de daar aanwezige woning volgens het Algemeen Bouwreglement een te beschermen eengezinswoning betreft.

De voorliggende Voskenslaan is ingericht met nadruk op voet- en fietsverkeer en openbaar vervoer, met een tramhalte ter hoogte van het aanvraagperceel. Maakeconomie zoals de stad vraagt, is niet mogelijk omdat er geen laad- en losmogelijkheden zijn. Bovendien is het niet aangewezen om bijkomend zwaar verkeer in de buurt van het station aan te trekken.

- Beperkte dynamiek van een architectenkantoor, in tegenstelling tot hetgeen de stad in haar beslissing stelt.
Aanvrager heeft gedurende een week een telling bijgehouden, waaruit blijkt dat er een 180-tal verkeersbewegingen zijn geweest, waarvan slechts 28 met de wagen. Het kantoor is fietsgericht en er is een deelwagen beschikbaar. Een architectenkantoor heeft net een profiel met een lage mobiliteitsimpact, het betreft een laag dynamische functie.
- Het aangevraagde biedt een eigentijdse invulling van een functionele verwevenheid (woon-/werk) in een stedelijke context, waarbij bereikbaarheid en adaptatie aan de omgeving centraal staan.

De omgeving is niet goed uitgerust voor transporten van maakeconomie, maar des te beter voor personenvervoer via fiets en openbaar vervoer.

- Zelfs indien de aanvraag aan de bouwblokvisie getoetst wordt, dient te worden vastgesteld dat de stad deze visie foutief toepast.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 19 november 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 5 december 2025 volgend ongunstig advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

In het bezwaarschrift wordt vermeld dat de bouwblokvisie een beleidsmatig gewenste ontwikkeling is maar dat er eerst rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand in de omgeving en aanvullend kan rekening worden gehouden met BGO (verwijzing naar uitspraken RvVb) (VCRO 4.3.1§2 2°). Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling mag niet verordenend werken (4.3.1§2 lid 1, 2°) en de deputatie hoeft geen rekening te houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling. De overige elementen in het beroepsschrift werden behandeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Er zijn verschillende manieren om de structuurvisie Ruimte voor Gent te verfijnen of te concretiseren, en zo op een transparante en uniforme manier te laten doorwerken in vooroverleg en vergunningverlening. Dat kan via verordenende instrumenten zoals een verordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), maar evengoed via kaders of methodieken die de afweging van de goede ruimtelijke ordening richting geven zoals een visienota, een toets, een richtlijn, als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, ... Met de Bouwblokvisie werd gekozen voor een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Projecten die gelegen zijn in het toepassingsgebied van de Bouwblokvisie worden beoordeeld op basis van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het gevraagde wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuur-historische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 (duurzame ruimtelijke ontwikkeling). Bijkomend houdt het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening met de in de omgeving bestaande toestand, en kan het ook rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De bouwblokvisie wil de bestaande toestand valoriseren en optimaliseren: binnengebieden werden van oudsher niet ingevuld met wonen, maar met tuinen, ateliers, gemeenschapsvoorzieningen, ... Deze functies willen we opnieuw een plaats geven in het dichtbebouwde weefsel. Daarnaast houdt de bouwblokvisie rekening met de beleidlijnen

die werden uitgezet in de structuurvisie Ruimte voor Gent, die uitgaat van een verluchtingsstrategie voor de dichtbebouwde delen van Gent. De gemeenteraad stelde de bouwblokvisie definitief vast op 30 mei 2023. We hanteren de Bouwblokvisie om bij aanvragen voor omgevingsvergunningen de goede ruimtelijke ordening te beoordelen ('beleidsmatig gewenste ontwikkeling'). De Bouwblokvisie is eenvoudig raadpleegbaar via de website van de stad. De aanvraag werd geweigerd omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De vergunning werd op zichzelf gemotiveerd. Bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening werd rekening gehouden met de bestaande toestand -een sterk dichtgebouwd weefsel- en met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling om deze dichtbebouwde delen van Gent te verluchten.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal en/of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023. Er worden 2 hemelwaterputten met een totale inhoud van 20.000 liter geplaatst met hergebruik voor toilet en dienstkraan en overloop naar een voldoende groot gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd. De aanvraag is gelegen in centraal gebied. Er wordt voorzien in een privaat gescheiden afvoerstelsel; de riolering is aangesloten op een RWZI.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, de waardevolle bomen worden zoals aangeduid behouden. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het omvormen van een bestaande loods naar een kantoorruimte.

Wat mobiliteit betreft, komen de meeste werknemers met de fiets waardoor verkeersdruk wordt beperkt. Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Gelet op de locatie, aard en beperkte omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid. De aanvraag heeft geen negatieve impact op in de omgeving aanwezige natuurwaarden en doorstaat bijgevolg de natuurtoets.

2.5 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore minder dan de drempelwaarde van 1%.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.7 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.8 De juridische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.9 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het herbestemmen en verbouwen van een bedrijfsgebouw (loods metaalbewerking) naar een architectenatelier. De om te vormen loods bevindt zich in een klein binnengebied tussen Voskenslaan, Tuinwijklaan, Leeuwerikstraat en Flamingostraat.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag geweigerd op basis van de 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen' (kortweg 'bouwblokvisie'): de stad wil inzetten op het vergroenen en verweven van dichtbevolkte wijken.

Sinds 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

Er zijn verschillende manieren om de structuurvisie Ruimte voor Gent te verfijnen of te concretiseren, en zo op een transparante en uniforme manier te laten doorwerken in vooroverleg en vergunningverlening. Dat kan via verordenende instrumenten zoals een verordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), maar even goed via kaders of methodieken die de afweging van de goede ruimtelijke ordening richting geven zoals een visienota, een toets, een richtlijn, als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, Met de bouwblokvisie werd door Stad Gent gekozen voor een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.

BGO's spelen enkel een rol wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft en maken geen verordenende voorschriften uit. Men kan niet volstaan met te vergunnen of te weigeren, louter door te verwijzen naar een document waarin BGO zijn opgenomen. Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd blijven, m.a.w. de gebruikte visie-elementen moeten concreet voor het geval worden beargumenteerd. (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879, NV Gravo).

Hier werd aan voldaan. De aanvraag werd geweigerd omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De bouwblokvisie werd gehanteerd als leidraad om de aandachtspunten en criteria die geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven te beoordelen. De inpasbaarheid van het project werd wel degelijk gemotiveerd. Bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening werd rekening gehouden met de bestaande toestand -een sterk dichtgebouwd

weefsel- en met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling om deze dichtbebouwde delen van Gent te verluchten en te verweven.

Projecten die gelegen zijn binnen het toepassingsgebied van de bouwblokvisie worden beoordeeld op basis van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het gevraagde wordt derhalve beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuur-historische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 (duurzame ruimtelijke ontwikkeling). Bijkomend houdt het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening met de in de omgeving bestaande toestand, en kan het ook rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Deputatie is niet verplicht om rekening te houden met de BGO, maar kan wel verkiezen om dit te doen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

Binnen de visie van de bouwblokvisie spelen de binnengebieden (de kern van een bouwblok, het gedeelte van het bouwblok achter de woningen in de tuinen) een belangrijke rol bij het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken.

De bouwblokvisie biedt een coherente visie op de ontwikkeling van de binnengebieden en biedt een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtiger verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorlaatbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren. Deze visie geldt in die wijken waar er een hoge woningdichtheid is, weinig groen, en een hoge bebouwings- en verhardingsgraad is. Huidig bouwperceel bevindt zich in een dergelijke wijk.

De bouwblokvisie wil de bestaande toestand valoriseren en optimaliseren: binnengebieden werden van oudsher niet ingevuld met wonen, maar met tuinen, ateliers, gemeenschapsvoorzieningen, Deze functies krijgen opnieuw een plaats in het dichtbebouwde weefsel. Daarnaast houdt de bouwblokvisie rekening met de beleidslijnen die werden uitgezet in de structuurvisie Ruimte voor Gent, die uitgaat van een verluchtungsstrategie voor de dichtbebouwde delen van Gent.

Over het algemeen wenst de Stad Gent in te zetten op het vergroenen en verweven van dichtbevolkte wijken. De wijk Zuidelijke stationsbuurt is dichtbevolkt met een bevolkingsdichtheid van 3052 inwoners per km² (tegenover het Gents gemiddelde van 1695 inwoners per km²). De bevolkingsdichtheid is vermoedelijk een onderschatting gezien het groot aantal kotstudenten in deze wijk. In de wijk is er weinig publiek groen, weinig plekken voor ontmoeting en spel en een grote verkeersdruk. Het binnengebied aan de Voskenslaan kenmerkt zich door tuinen bij eengezinswoningen, loods en grootschalige bebouwing. Dit maakt het gebied kwetsbaar, en elke wijziging die de druk op de ruimte vergroot, moet zorgvuldig worden overwogen.

Het projectgebied heeft een oppervlakte kleiner dan 3000m². In projectgebieden kleiner dan 3.000m² wordt uitgegaan van de bestaande toestand, wat overwegend een niet-woonfunctie zal zijn (groen, loods, opslag, tuinen, koeren, ...). In dit geval gaat het effectief om een loods in het binnengebied. De bouwblokvisie wenst ruimte te geven aan dergelijke voorzieningen. Welke voorziening een binnengebied kan opnemen, hangt sterk af van de bestaande toestand, de schaal van het projectgebied en het bouwblok, maar ook van het mobiliteitsprofiel van de functie zelf. Voor economische functies vraagt dit een grotere voorzichtigheid, gezien die meer impact hebben op de leefomgeving. Bijkomend zet de bouwblokvisie in op ontharding zodat meer groen en leefkwaliteit kan worden gebracht in dit zeer dichtbebouwde weefsel.

De gevraagde omvorming van de bestaande loods naar een kantoor past niet in de bouwblokvisie. Een architectenbureau valt niet onder de verweefbare maakbedrijvigheid, maar betreft een omvorming van maakeconomie naar kantoren. Kantoren worden zoveel mogelijk in de schil voorzien. In het binnengebied van een klein projectgebied kunnen kantoren enkel in een hybride vorm met maakeconomie. Dit uitgangspunt is ook vanuit de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden. De reden om kantoren te koppelen met maakeconomie is om de kantooroppervlakte sterk te verminderen en zo ook de dynamiek die een sterke impact heeft op het binnengebied laten dalen. Het kantoor uit

de aanvraag heeft geen enkele link met de plint of maakeconomie. De loods wordt als geheel omgevormd naar een kantoorruimte. Dit resulteert in een relatief hoge dynamiek door het inrichten van een kantoor van ca. 320 m² kantooroppervlakte. Een dergelijke kantoorfunctie onderbrengen in een binnengebied in een zeer dens bebouwde omgeving is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Een dergelijke functie veroorzaakt een sterke toename van de dynamiek in dit binnengebied, wat in de oorspronkelijke toestand met de loods niet het geval was. Een kantooroppervlakte van 320 m² betekent een ernstige toename aan dynamiek en overstijgt de draagkracht van dit perceel. De motivatie van de aanvrager dat het stedelijk weefsel op deze plek onvoldoende is aangepast aan de specifieke mobiliteitsstromen van een maakbedrijf gaat hier niet op. De loods is immers opgetrokken in functie van een maakbedrijf. Er kan niet gesteld worden dat een maakbedrijf niet haalbaar is op deze plek aangezien de aanwezigheid van de loods op zich al het tegengestelde bewijst. De loods in kwestie zal door de ingesloten ligging niet voor elk type maakbedrijf geschikt zijn, maar dit neemt niet weg dat hier zeker mogelijkheden zijn en dit zonder negatieve impact op de mobiliteit in de Voskeslaan. Het feit dat een maakbedrijf mogelijk een impact kan hebben op de mobiliteit kan geen argument zijn om een hoogdynamische functie zoals een kantoor van 320 m² in dit dense binnengebied te kunnen verantwoorden. Er zijn voldoende types maakbedrijven die deze mobiliteitsimpact niet zullen hebben en zeer goed ingepast kunnen worden in deze omgeving. Een maakbedrijf kent in veel gevallen een eerder laagdynamisch karakter, wat in het binnengebied kan worden ingepast.

Een maakbedrijf wordt door Stad Gent bovendien beschouwd als een 'kwetsbare stedelijke functie', wat vanuit de goede ruimtelijke ordening zeker kan worden onderschreven. Dergelijke functies zijn essentieel om voldoende ruimte voor ondernemen in de stedelijke kernen te kunnen behouden en om in te kunnen zetten op verweving. Het zijn de verweefbare maakbedrijven in het stedelijk weefsel die onder druk staan ten voordelen van omvormingen naar woningen of kantoren. Het behoud van maakeconomie in de kernen is echter van belang om de levendigheid van het stedelijk weefsel blijvend te kunnen garanderen. Het wegdringen van deze maakbedrijven uit het stedelijk gebied legt bovendien een bijkomende druk op de omliggende open ruimte. Om deze reden moeten net de loodsen die geschikt zijn voor maakbedrijven in het woonweefsel maximaal worden behouden. Een hypothetisch maakbedrijf kan niet worden ingezet om de inpasbaarheid van de bestaande toestand teniet te doen. Het is de inpasbaarheid van een kantoor van 320 m² in een dichtbebouwde omgeving die moet worden afgewogen.

Het feit dat er in de omgeving reeds bestaande kantoorgebouwen aanwezig zijn in binnengebieden doet hier eveneens niet ter zake. Dit betreffen immers historisch gegroeide situaties die een verdere verzware van de druk op het binnengebied niet kunnen verantwoorden.

Het geplande kantoor staat bovendien niet in relatie met de woning die in de bebouwing aan de straatzijde blijft behouden. Beide functies staan los van elkaar. De invulling van de loods met een kantoor van 320 m² zet de leefbaarheid van de woning op dit perceel bijkomend onder druk. Ondanks de vermindering van de bebouwde oppervlakte, wordt de vrijgekomen ruimte hoofdzakelijk ingezet voor het oplossen van de mobiliteitsvraag van het kantoor. Het feit dat in het binnengebied parkeerplaatsen worden ingericht in functie van het kantoor, legt een bijkomende druk op het binnengebied. Het weinige groen dat beschikbaar is, moet worden gedeeld tussen het kantoor en de woning en biedt hierdoor weinig meerwaarde. De combinatie van zowel een woning als een kantoor in het binnengebied overstijgt de draagkracht van het terrein en getuigt geenszins van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Een kantoor van deze omvang is geen geschikte invulling binnen dit kleinschalige binnengebied.

2.10 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt zich aan te sluiten bij het advies van de provinciaal omgevingsambtenaar.

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025025144 ingediend door Volt-architecten bv wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025025144 ingediend door Volt-architecten bv wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het [digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges](#), of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerchovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbr.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter