



2026_CBS_06356 OMV_2026045584 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een bestaande kantoorruimte naar een appartement en kangoeroewoning en het wijzigen van de achtergevel en het exploiteren van twee warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Joremaaie en Keizer Leopoldstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GROEP BOSSUYT NV met als contactadres Joremaaie 3 bus 0102, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026045584) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 april 2026.

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

- Onderwerp: een functiewijziging van een bestaande kantoorruimte naar een appartement en kangoeroewoning en het wijzigen van de achtergevel en het exploiteren van twee warmtepompen
- Adres: Joremaaie 2-8 en Keizer Leopoldstraat 16-20A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 335K en 386K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juni 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Joremaaie in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. De omgeving wordt gekenmerkt door het ruime kruispunt met de Dampoortstraat en de Sint-Joriskaai en het plein vooraan het pand. Het plein wordt voornamelijk gebruikt als maaiveldparking. De panden in de omgeving hebben veelal een commerciële functie op het gelijkvloers. Het pand van de aanvraag betreft het pand aan Joremaaie met het achterliggende dwarse volume alsook het volume aan de Keizer Leopoldstraat. In de bestaande toestand bevindt zich op het gelijkvloers een winkelruimte, kantoren op de eerste en tweede verdieping alsook de woonfunctie is daar aanwezig.

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

Het pand bevindt zich bovendien binnen de bufferzone van het UNESCO-werelderfgoed en is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134204>). Het betreft een herenhuis van het dubbelhuistype met vijf traveeën en drie bouwlagen onder een schilddak, daterend uit de periode 1770-1780. Het gebouw wordt gekenmerkt door een laat-classicistische, bepleisterde lijstgevel met een centraal geplaatste rondboogdeur in omlijsting. De opname in de inventaris is gemotiveerd door de architecturale en historische waarde van het pand.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over een functiewijziging van een bestaande kantoorruimte naar een appartement en kangoeroewoning met 2 woonentiteiten.

Ter hoogte van Joremaaie 2-8 wordt de bestaande kantoorruimte op de eerste en tweede verdieping gewijzigd naar een woonfunctie. In het hoofdgebouw op de eerste verdieping wordt een nieuw appartement ingericht met een netto vloeroppervlakte van 151m² met 3 slaapkamers. Het nieuwe appartement beschikt niet over een buitenruimte.

Op de eerste en tweede verdieping in het achterliggende, dwarse volume wordt een kangoeroewoning met 2 woonentiteiten ingericht. Ze beschikken over een gemeenschappelijke ruimte (22m²). De eerste entiteit op de eerste verdieping heeft een nvo van 108m². Hierbij wordt een nieuw uitpandig terras voorzien met een oppervlakte van 15m² op 1,90m van de perceelsgrens. Op de tweede verdieping wordt een tweede entiteit voorzien met een nvo van 84m². Hierbij wordt een nieuw uitpandig terras voorzien met een oppervlakte van 8,50m².

De toegang op de eerste verdieping naar de entiteiten wordt verbouwd waarbij er 3 bergingen worden voorzien. Alsook de toegang op het gelijkvloers wordt verbouwd waarbij een bestaand deel van de winkelruimte wordt omgevormd naar een gemeenschappelijke fietsenberging (19m²).

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag gaat over het exploiteren van twee warmtepompen

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Er worden 2 warmtepompen voorzien die elk een elektrisch vermogen van 6,85 kW bevatten. alle warmtepompen samen hebben een gecumuleerd vermogen van 13,7 kW. klasse 3 Nieuw	13,7 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 11/08/1969 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een gebouw met 3 appartementen, na slopen woonhuis. (Litt. K-25-69)
- * Op 21/06/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een gedeelte van de benedenvoorgevel van een handelshuis tot tweede winkepui en het uitvoeren van binnenverbouwingswerken op het gelijkvloers tot uitbreiding van de showroom. (KW J-4-76)
- * Op 21/06/2001 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een pand met winkelruimten, kantoren en 5 woonentiteiten tot een pand met winkelruimte, kantoorruimten en 8 appartementen. (2000/1026)
- * Op 07/03/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding en verbouwing van een meergezinswoning met handels- en kantoorruimten. (2001/653)
- * Op 17/10/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van verlichte uithangborden. (2002/604)
- * Op 21/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding en verbouwing van een meergezinswoning met handel- en kantoorruimtes. (2002/526)
- * Op 14/01/2010 werd een weigering afgeleverd voor as-built plan tgv pv van 23/04/08 met nr 66.97.10074/08 aanpassingen voor brandweer. (2009/955)
- * Op 08/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie n.a.v. herstellvordering 8.04/44021/448.1 en aanpassingen n.a.v. een bespreking met de brandweer. (2014/48)
- * Op 08/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie n.a.v. herstellvordering 8.04/44021/448.1 en aanpassingen n.a.v. een bespreking met de brandweer. (2014/48)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 juni 2026 onder ref. 028117-012/PV/2026:

Het betreffende bouwproject wordt **negatief** geadviseerd om de volgende redenen:

- De 2 woonentiteiten in de kangoeroewoning zijn niet bereikbaar voor de ladderwagen van de brandweer; noch hebben ze een volwaardige onafhankelijke 2de evacuatiweg. Een brandladder volstaat niet, en de evacuatiweg moet leiden tot aan een veilige plaats op het maaiveld.
- De gang en traphal die beide woonentiteiten van de kangoeroewoning bedient, dient te voldoen aan de voorschriften van de BN m.b.t. evacuatiwegen en trappenhuizen. (o.a. compartimentering, rookluik enz....)
- Er mogen geen nieuwe gevelopeningen zonder brandweerstand in de achterbouw voorzien worden die op minder dan 8m van de tegenoverstaande gevels zonder brandweerstand liggen. (achtergevels Koning Leopoldstraat)

*Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. Om deze reden dient de **aanvraag te worden geweigerd**.*

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 10 juni 2026. Op 10 juli 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 4.11 voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen. Dit artikel schrijft voor dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/ of aantal slaapkamers).

Toetsing: **mogelijks niet conform.** Er wordt opgemerkt dat het plan van de dakverdieping ontbreekt. Op basis van het dakenplan met insnijdingen in het dak lijken ook hierin woonentiteiten te zitten. Het is bijgevolg niet duidelijk over hoeveel woonentiteiten het totale pand beschikt in de bestaande toestand, noch in de nieuwe toestand. De woonentiteiten die erbij komen hebben een gemiddeld grote netto vloeroppervlakte. Maar het ontbreekt aan een totaaloverzicht voor het volledige pand. In de toelichtende nota staat hierover 'dat er een betere mix van woontypes en gezinsvormen ontstaan binnen het gebouw'. Nochtans wordt niet vermeld wat de bestaande toestand en woontypes zijn, noch aangeduid op de plannen.

Artikel 4.19 private buitenruimte. Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Toetsing: **afwijking niet toestaan.** In de nieuwe toestand wordt in het hoofdgebouw aan de Joremaai een nieuw appartement ingericht met een netto vloeroppervlakte van 150m² en 3 slaapkamers. Hierbij wordt geen private buitenruimte voorzien. Hierop wordt een afwijking aangevraagd. Als motivatie wordt opgeworpen dat het onmogelijk is om een private buitenruimte te voorzien omwille van de doorgang en circulatie die noodzakelijk is voor het gebouw. Een ander argument is dat de bestaande woonentiteiten ook niet over een private buitenruimte beschikken.

Deze argumentatie wordt niet gevolgd. Het laten toenemen van het aantal woonentiteiten bij een meergezinswoning kan enkel ruimtelijk worden toegestaan als er een meerwaarde kan gecreëerd worden voor de bestaande woonentiteiten. Beroepen op het feit dat de bestaande woonentiteiten geen private buitenruimte hebben is daarom geen goed argument. Het project moet juist op zoek gaan naar eventueel toevoeging van buitenruimtes voor de andere entiteiten eventueel door het voorzien van een gemeenschappelijke buitenruimte. Bij de huidige configuratie van het nieuwe appartement werd geen buitenruimte mogelijk geacht, maar misschien is dit stedenbouwkundig niet de beste figuur (*zie verder bij 9. Omgevingstoets*). Door misschien verder onderzoek te doen naar andere functies en/of andere inrichtingen kan er misschien wel een buitenruimte gecreëerd worden.

Artikel 5.3 Drempelwaarde bij uitbreidingen. Bij uitbreidingen of bij wijziging van het aantal woningen wordt voor het bepalen van de drempelwaarde altijd rekening gehouden met het aantal woningen in de nieuwe toestand. Hier is dus niet de omvang van een eventuele uitbreiding bepalend, wel het totaal aantal woningen

Toetsing: **Afwijking niet toestaan.** Uit de dossierstukken is niet duidelijk hoeveel woonentiteiten er zijn over het gehele pand in de bestaande toestand. Dit wordt niet vermeld in de nota en het plan van de dakverdieping ontbreekt. In de nota staat geschreven dat op het gelijkvloers een

deel van een commerciële ruimte wordt omgevormd naar een fietsenberging voor de extra fietsnood door het creëren van extra wooneenheden. Dit duidt erop dat er rekening werd gehouden met de eventuele uitbreiding van het aantal woonentiteiten maar niet met het totaal aantal woningen in de nieuwe toestand, zoals bovenstaand artikel beschrijft.

De fietsenberging is 19m² groot. Voor de uitbreiding zouden in totaal 10 fietsparkeerplaatsen moeten worden voorzien. Bij een standaardfietsenstalling is 2,2m² nodig per fietsparkeerplaats, bij een hoog-laagsysteem is dat 1,6m². Potentieel kan de fietsenstalling voldoen voor de uitbreiding van de woonentiteiten, maar er werd verkeerdelijk geen rekening gehouden met de bestaande woonentiteiten.

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.

Aangezien uit de plannen niet duidelijk is over hoeveel woonentiteiten in het totaal in het pand aanwezig zijn, is het niet duidelijk of de gewestelijke verordening toegankelijkheid van toepassing is.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Sligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd 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.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Echter ontbreekt een rioleringsplan waardoor het niet mogelijk is om na te gaan of het afvoerstelsel wel of niet ingrijpend wordt aangepast. Er worden verschillende toiletten, badkamers en keukens geplaatst waardoor het vermoeden is dat dit wel grondig wordt aangepast. Bijgevolg is het onduidelijk of de GSV of het Algemeen Bouwreglement van toepassing is.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat de **watertoets voor dit dossier niet kan doorlopen worden**.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In de voorliggende aanvraag wordt een 'kangoeroewoning' voorgesteld. Deze term heeft evenwel geen stedenbouwkundige betekenis. Uit de toelichtingsnota blijkt dat men doelt op een woonvorm waarbij twee huishoudens samenwonen binnen één gebouw. De concrete uitwerking op plan stemt hier echter niet mee overeen.

In werkelijkheid worden drie afzonderlijke en volledig zelfstandige woonentiteiten gecreëerd. Hoewel een gemeenschappelijke ruimte wordt voorzien, situeert deze zich buiten de woonentiteiten en is ook de circulatie zodanig georganiseerd dat de kans op effectief gedeeld

gebruik zeer beperkt is. Elke entiteit beschikt bovendien over een eigen toegang. Van een reële vorm van samenwonen of cohousing is bijgevolg geen sprake.

De aanvraag wordt daarom beoordeeld als het **toevoegen van drie bijkomende woonentiteiten aan een bestaande meergezinswoning**.

Het dossier brengt het bestaande gebouw en zijn functies onvoldoende in kaart. Zo ontbreken onder meer plannen van de dakverdieping en de kelder. Hierdoor kan geen volledige en correcte beoordeling gebeuren. Desondanks is duidelijk dat het aantal woonentiteiten aanzienlijk wordt uitgebreid.

Een dergelijke toename is enkel aanvaardbaar indien deze gepaard gaat met een aantoonbare meerwaarde voor de woon- en leefkwaliteit van het geheel. Dat is hier niet het geval. Er wordt niet voldaan aan verschillende bepalingen van het Algemeen Bouwreglement (artikels 4.11, 4.19 en 5.3), waardoor de bijkomende woonentiteiten geen kwaliteitsverbetering betekenen voor het pand als geheel.

Naast bovenstaande vaststellingen is het ruimtelijk niet wenselijk om de woonfunctie verder uit te breiden in dit gebouw.

Vooreerst wordt wonen voorzien in een tweede bouwzone, waardoor de woonfunctie diep in het bouwblok wordt ingeplant. Dit leidt tot een verhoogd risico op hinder ten aanzien van aanpalende percelen. De voorziene terrassen situeren zich dicht bij de perceelsgrenzen en ter hoogte van woningen in de schil. Gelet op de beperkte afstand en de ligging in het binnengebied, zal dit onvermijdelijk leiden tot inkijk en verstoring van de privacy. De impact op de omgeving kan dan ook niet als beperkt worden beschouwd.

Deze ingrepen illustreren dat het toevoegen van een woonfunctie op deze locatie ruimtelijk niet inpasbaar is. De aanvraag overschrijdt de grenzen van wat aanvaardbaar is binnen een dicht bouwblok.

Daarnaast gaat de aanvraag gepaard met het omvormen van een bestaande kantoorfunctie naar wonen. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk.

Kantoorfuncties behoren tot de zogenaamd stedelijk kwetsbare functies. Dit zijn functies die onder druk staan en vaak verdrongen worden door woonontwikkeling, terwijl ze net essentieel zijn voor een levendige en goed functionerende stad. Het betrokken gebouw is gelegen binnen de contouren van het stadsregionaal knooppunt Dampoort, waar het beleid er uitdrukkelijk op gericht is om werkfuncties, waaronder kantoren, maximaal te behouden en te versterken.

De aanwezige kantooroppervlakte (circa 350 m²) is bovendien voldoende aanzienlijk om als een waardevolle functionele eenheid te beschouwen. Het schrappen of inperken van deze functie betekent een verlies aan economische activiteit en aan functionele verwevenheid in de stad. Het omvormen van kantoor naar wonen is hier dan ook niet wenselijk en druist in tegen de beleidsdoelstellingen voor deze locatie.

Erfgoed

Opname in het CHE-gebied en in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en authentiek buitenschrijnwerk;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;

- De hoofdstructuur: dragende muren en vloeren (houten roosteringen, moer- en kinderbalken), dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de hoofdstructuur en indeling.
- Authentieke vaste interieurelementen zoals schouwlichamen en schouwmantels, stucwerkplafonds, binnenschrijnwerk, lambrisering, etc.

Het dossier werd niet voorafgaandelijk afgestemd met onze dienst en een plaatsbezoek kon niet plaatsvinden. Hierdoor gebeurt de beoordeling van de erfgoedwaarden op basis van de beschikbare plannen en het beperkte beeldmateriaal, wat een verfijnde en site-specifieke erfgoedafweging bemoeilijkt.

De voorgestelde functiewijziging heeft geen impact op de voorgevel of de volumetrie van het hoofdgebouw. Aan de achtergevel van de achterbouw worden bijkomende raamopeningen en terrassen voorzien; deze ingrepen hebben geen wezenlijke impact op de erfgoedwaarde.

Intern worden echter ingrijpende aanpassingen voorzien om de nieuwe functies te huisvesten. De salons in de hoofdbouw worden onderverdeeld in kleinere entiteiten zoals slaapkamers en badkamers. Op basis van de plannen is niet duidelijk in welke mate waardevolle interieurelementen, zoals schouwmantels, stucwerkplafonds en historisch binnenschrijnwerk, nog aanwezig zijn. Wel blijkt uit de plannen dat verschillende schouwlichamen worden verwijderd in functie van de nieuwe indeling. De ruimtelijkheid van de grote salons gaat verloren door de verregaande opdeling in slaapkamers en badkamers.

De erfgoedwaarde van het pand overstijgt het loutere exterieur en omvat eveneens de structuur, indeling, ruimtelijkheid en de aanwezige authentieke interieurelementen. Het verwijderen van deze elementen en de opdeling in kleinere ruimtes leidt tot een aantasting van de erfgoedwaarde en reduceert het pand tot een loutere gevel- en volumewaarde. Een duurzame omgang met erfgoed is pas zinvol als de samenhang tussen exterieur en interieur behouden blijft.

De indeling houdt nog onvoldoende rekening met de hierboven beschreven erfgoedwaarde. Vanuit erfgoedafweging wordt dit ongunstig geadviseerd.

Vanuit erfgoeddoogpunt moet met de volgende dingen rekening gehouden worden:

De erfgoedwaarde van een pand wordt niet enkel bepaald door het uitzicht maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk enzovoort hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. Specifiek geldt dit voor:

- De schoorsteenmantels en schouwlichamen dienen behouden te blijven meer bepaald in volgende ruimtes: (BT) kantoor 1, kantoor 2, directiekantoor en vergaderzaal.
- Nieuwe scheidingswanden en volumes (badkamer/toilet/berging) dienen reversibel te zijn en zodanig ingeplant dat de leesbaarheid van de historische plattegrond en de ruimtelijke samenhang niet wordt aangetast.
- Indien er nog authentieke sierplafonds aanwezig zijn, moeten deze behouden blijven. De inplanting van nieuwe volumes en wanden dienen hierop afgestemd te zijn.

Dossiersamenstelling

Zoals hierboven (5. Waterparagraaf) aangehaald ontbreekt het rioleringsplan. De nieuw ontstane kangoeroewoning + appartement 1 krijgen nieuwe badkamers, keukens en toiletten. Het is onduidelijk hoe deze aangesloten worden op het bestaand tracé. Om dit te realiseren moeten en/of plafonds, muren en vloeren opengemaakt worden in de 'ongewijzigde' onderliggende winkel. Er wordt ook opgemerkt dat de winkelruimte links feitelijk een restaurant is. Van dit restaurant verandert een deel van 'winkelruimte' naar gemeenschappelijke fietsenberging. Daartoe wordt de bestaande kelder (waarvan geen plan is) afgesloten. Met andere woorden het plan van de kelder ontbreekt ook in de aanvraag.

Omwille van alle bovenstaande argumenten dient de voorliggende aanvraag te worden geweigerd.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Voor wat de warmtepompen betreft moet ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Bij een volgende aanvraag kan dit als opmerking opgenomen worden.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies omdat de meergezinswoning strijdig is met het Algemeen Bouwreglement, de impact van de terrassen te groot is en een stedelijk kwetsbare functie verloren gaat.

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 bestaande kantoorruimte naar een appartement en kangoeroewoning en het wijzigen van de achtergevel en het exploiteren van twee warmtepompen aan GROEP BOSSUYT nv (O.N.:0441927644) gelegen te Joremaaie 2-8 en Keizer Leopoldstraat 16-20A, 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06356 - OMV_2026045584 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van een bestaande kantoorruimte naar een appartement en kangoeroewoning
en het wijzigen van de achtergevel en het exploiteren van twee warmtepompen - zonder
openbaar onderzoek - Joremaaie en Keizer Leopoldstraat, 9000 Gent - Weigering