

- exploitant 2: Thuispunt Gent bv (PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht)
- adres IIOA 2: Plotersgracht 20, 9000 Gent
- terrein IIOA 2 kadastraal gekend als: GENT 1 AFD, sectie A, perceel 534/00A000
- inrichtingsnummer 2: 20260203-0042
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

Inrichting: PHG 24 - warmtepompen (inrichtingsnummer: 20251215-0115)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen van de 21 appartementen in Drongenhof bestaan uit 2 warmtepompen voor de verwarming en 1 booster pomp voor SWW. De warmtepompen voor verwarming hebben elk een elektrisch vermogen van 55kW dus totaal elektrisch vermogen voor de 2 warmtepomp bedraagt 110 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 14,43 kg R32 en dus een CO2 equivalent van 9,74 ton per warmtepomp. De booster warmtepomp voor SWW heeft een elektrische vermogen van 16 kW en is gevuld met R513A als koelgas met GWP van 631. klasse 3 Nieuw	126 kW

Inrichting: PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht (inrichtingsnummer: 20260203-0042)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen voor de 3 appartementen in Plotersgracht geeft een WP 4,6 kW *3= 13,6 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 1,02 kg R32 en een CO2 equivalent van 689 kg per warmtepomp klasse 3 Nieuw	13,6 kW

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 30 april 2026 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 3 juni 2026 beroep ingesteld door volgende derden: de heer en mevrouw Philippe Sioen – Vera Van Ooteghem, Plotersgracht 24 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 30 juni 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 10 augustus 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 18 augustus 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

derden: de heer Philippe Sioen, mevrouw V. Van Ooteghem

voor de aanvrager: de heer Toon Vermeir, mevrouw Sandra Breyne

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- De percelen zijn volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of

esthetische waarde.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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. Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- De percelen zijn gelegen in het gebied van het op datum van 20 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Patershol'.
De percelen zijn bestemd als bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, nieuwe referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), Zone A voor woningen en Zone voor sociale woningen.
- De percelen zijn niet gelegen in het gebied van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. deze percelen wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- De percelen liggen aan voldoende uitgeruste gemeentewegen.
- De percelen zijn gelegen in het op 3 september 1981 beschermd stadsgezicht 'Patershol en omgeving'.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 11 maart 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 7 april 2026 volgend advies uit:

"Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."

1.4 Historiek

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

- Op 24/04/1967 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een magazijn tot autobergplaats. (KW D-3-67)
- Op 02/10/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van benedenverdieping tot garage. (KW D-19-67)
- Op 17/02/1969 werd een vergunning afgeleverd voor slopen 2 woonhuizen. (KW R-33-68)
- Op 02/06/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 2 woningen en 1 magazijn met bijgebouwen in het kader van de renovatie patershol (geïntegreerd nieuwbouwproject - sociale huisvesting). (Litt. L-22-80)
- Op 20/04/1984 werd een vergunning afgeleverd voor restaureren in karkas - vernieuwen schrijnwerk - slopen van achter gebouwtjes. (1983/264)
- Op 29/10/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1984/838)
- Op 19/05/1987 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van 3 appartementen na het slopen van 1 woning. (1986/1770)
- Op 14/04/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 12 woningen. (1987/1184)
- Op 16/06/1988 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van 22 appartementen en de renovering van 5 appartementen. (1987/1507)

- Op 22/08/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartement met 22 woningen en burelen. (1989/610)
- Op 07/11/1989 werd een weigering afgeleverd voor de gedeeltelijke sloping van de gevel en de vernieuwing van de bedaking aan het bijgebouw. (1989/1335)
- Op 30/08/1990 werd een vergunning afgeleverd voor uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1989/2105)
- Op 31/07/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 22 appartementen + renovatie abtswoning. (1991/56)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De percelen situeren zich in het Patershol, dit is een middeleeuwse stadswijk met een vrijwel ongewijzigd historisch stratenpatroon, gekenmerkt door smalle straatjes, pleintjes en een fijnmazig netwerk van historische woningen en voormalige kloostergebouwen.

De wijk wordt begrensd door de Geldmunt, de Lange Steenstraat, de Grauwpoort, het Sluizeken, de Oudburg en de Kraanlei, met de Leie als natuurlijke afbakening.

Sinds 1981 is het Patershol beschermd als stadsgezicht, onder meer omwille van het waardevolle historische stratenpatroon en het tracé van de vroegere Plotersgracht. Het projectgebied situeert zich binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Patershol en omgeving'. Binnen deze historisch waardevolle stedelijke context worden verschillende één- en meergezinswoningen, eigendom van de sociale woonmaatschappij Thuispunt Gent, gerenoveerd. Geen van deze woonentiteiten betreft een historisch pand. Het gaat uitsluitend om woningen die werden vergund eind jaren '80 tot begin jaren '90 van de vorige eeuw en ontworpen door A & S bvba in opdracht van de NV Gentse Maatschappij voor de Huisvesting en bezitten geen intrinsieke erfgoedwaarde.

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

Drongenhof 19-61

Drongenhof is een straat met een middeleeuwse oorsprong en een historische relatie tot het Norbertijnse refugiehuis en de vroeg-17^{de}-eeuwse Drongenhofkapel.

Bestaande toestand van voorliggende meergezinswoning (voor renovatie):

Het pand Drongenhof 19-61 omvat in totaal 22 appartementen, bestaande uit 8 appartementen van het type 1/2 en veertien appartementen van het type 2/4. Het gebouw telt 3 tot 4 bovengrondse bouwlagen en een hellend dak en beschikt over een ondergrondse parkeergarage, die gedeeld wordt met het naastgelegen kantoorgebouw in de Lange Steenstraat 54. De ontsluiting van de meergezinswoning gebeurt via twee afzonderlijke inkomzones, die elk toegang verlenen tot elf appartementen. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich een gemeenschappelijke private buitenruimte voor de bewoners.

Plotersgracht 18-22

De Plotersgracht volgt het tracé van de voormalige, in 1872 gedempte Ploters- of Leertouwersgracht, een straat met een vroegmoderne bebouwing en historische band met de leerlooiersactiviteiten. Het gebouw op nummers 18–22 is echter geen historisch overblijfsel, het oorspronkelijke pand, waarvoor in 1973 nog herstellingswerken aan dak, schrijnwerk en gevel werden toegestaan, werd in 1987 gesloopt. Op dezelfde locatie werden vervolgens drie nieuwe appartementen gebouwd door DM & SA. Het gebouw telt twee en een halve bouwlaag afgewerkt met een hellend dak en heeft een gevelbreedte van 9,20 m. De maximale bouwdiepte bedraagt 10,84 m. Ter hoogte van de voorgevel zorgen twee naast elkaar gelegen dakkapellen, gesitueerd in het voorgevelvlak, voor een optimalisatie van de netto vloeroppervlakte van de dakverdieping. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 7,79 m ten opzichte van het straatpeil, terwijl de nok een hoogte bereikt van 11,91 m boven het straatpeil.

De meergezinswoning omvat momenteel drie woonentiteiten, waarvan één met één slaapkamer en twee met telkens twee slaapkamers. De gelijkvloerse woonentiteit beschikt over een stadstuinje met een oppervlakte van 52 m².

De woonentiteit op de 1^e verdieping heeft een inpandig balkon met een oppervlakte van 0,57 m². De woonentiteit op de 2^e verdieping beschikt niet over private buitenruimte.

Rodekoningstraat 14-16-18-20

De Rodekoningstraat maakt deel uit van het middeleeuwse stratenpatroon en behoort tot de oudste stedenbouwkundige structuren van het Patershol.

Het project omvat 4 grondgebonden woningen, elk bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Twee van de woningen beschikken over 4 slaapkamers, de andere twee over 5 slaapkamers.

Trommelstraat 8-10

De Trommelstraat volgt een historisch tracé en grenst aan het klooster van de geschoeide karmelieten. Het project betreft twee grondgebonden woningen, elk bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak. Beide woningen beschikken over vijf slaapkamers. Ter hoogte van de dakverdieping heeft Trommelstraat 8 een grote dakkapel die doorloopt in het vlak van de voorgevel. Zwaanstraat 3-5

De Zwaanstraat is een smalle, historische doorgang, die vroeger bekendstond als het "Muizenholleke". De straat wordt gekenmerkt door een ouder stratenpatroon en gedeeltelijk verdwenen bebouwing uit de 18^{de} eeuw.

Het project betreft 2 grondgebonden woningen, elk met 4 slaapkamers. Beide woningen bestaan uit 2 bouwlagen en worden afgewerkt met een zadeldak. Door de positionering van het dak, met de nok loodrecht op de straat, hebben de voorgevels van beide panden een uitgesproken puntgevel.

Zwaanstraat 3 beschikt over een zijdelings gelegen tuin, gesitueerd op de hoek van de bocht in de Zwaanstraat. Dit tuintje is van de openbare weg afgescheiden door middel van een tuinmuur.

Zwaanstraat 5 heeft een achtergelegen stadstuin, omsloten door aangrenzende percelen en ingebed in de kern van het bouwblok.

Kaatsspelplein 3-4-5

Het Kaatsspelplein is historisch verbonden aan volksspelen uit de 15^{de} eeuw en vormt een toegangspunt binnen het Patershol.

Het project betreft 3 grondgebonden woningen met respectievelijk 2, 3 en 4 slaapkamers.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Drongenhof 19-61

Het project betreft een ingrijpende energetische renovatie van deze meergezinswoning uit 1991. De werken hebben betrekking op zowel de woonentiteiten, de ondergrondse bouwlaag als de buitenzone, met als doel het gebouw technisch, energetisch en functioneel te actualiseren binnen zijn stedelijke context in het Patershol.

Het bestaande gebouw met 3 tot 4 bouwlagen en een hellend dak wordt omgevormd tot een volume met 4 volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Door deze ingreep wordt de nokhoogte verlaagd van een hoogte variërend tussen 9,51 m en 12,67 m naar een hoogte tussen 8,85 m en 11,40 m t.o.v. het straatniveau.

De bestaande inkomzones aan de straatzijde worden intern doorgetrokken tot aan de binnentuin, waardoor een toegankelijke ingang wordt gecreëerd zonder niveauverschillen. De 2 appartementen tussen deze doorgangen worden samengevoegd tot één ruimer appartement met 3 slaapkamers. De ingrepen omvatten onder meer het creëren van open keukens door het wegnemen of herstructureren van bestaande binnenwanden. Daarnaast worden de bergingen vergroot met het oog op een efficiëntere en optimaal benutbare ruimte. Tot slot worden alle badkamers volledig vernieuwd en aangepast aan de hedendaagse comfort- en kwaliteitsnormen.

De bestaande gevelsteen wordt verwijderd. Het gebouw wordt energetisch geïsoleerd en voorzien van een nieuwe gevelsteen in rode tint. Nieuwe hoogperformante ramen worden geïntegreerd. Steense dorpels worden toegevoegd als duurzame en contextuele afwerking.

De terrassen aan zij- en achtergevel worden volledig vervangen door nieuwe stalen structuren. De nieuwe terrassen zijn groter dan in de bestaande toestand. Het metaalwerk wordt afgewerkt in een rode kleur, aansluitend bij het gevelmateriaal en de wijkidentiteit.

De ondergrondse laag wordt brandtechnisch geoptimaliseerd, inclusief herlokalisatie van de technische ruimtes. Twee garageboxen worden ontmanteld en omgevormd tot toegankelijke parkeerplaatsen voor personen met een beperking. De andere garageboxen verliezen hun poorten en worden omgevormd tot open parkeerplaatsen.

De gelijkvloerse woonentiteiten worden voorzien van afgebakende private buitenruimtes. De resterende buitenruimte wordt ingericht als een gemeenschappelijke binnentuin, met aandacht voor

ontharding en vergroening waar mogelijk. In deze tuin worden een fietsenstalling en een afvalberging aangelegd. De fietsenstalling biedt plaats aan 40 fietsen, waaronder twee voor buitenmaatse fietsen. Daarnaast wordt een erfdiensbaarheid ingericht die een drempelloze doorgang vanaf het openbaar domein naar het aanpalende kantoorgebouw mogelijk maakt, waardoor de toegankelijkheid ervan behouden blijft.

Plotersgracht 18-22

De aanvraag beoogt zowel de optimalisatie van de energieprestaties van het gebouw als de verbetering van de intrinsieke woonkwaliteit voor de bewoners. De gevraagde handelingen hebben betrekking op de binnenruimtes, de buitenschil, de buitenruimtes en de voorzieningen voor fietsen: De keukens worden opengewerkt om een ruimer leefgedeelte te creëren. Het toilet wordt geïntegreerd in de badkamer, waardoor één compacte en efficiënte natte cel ontstaat. De badkamers worden volledig vernieuwd en aangepast aan hedendaagse comfort- en energie-eisen.

De appartementen op de 1^e en 2^e verdieping beschikken momenteel niet of slechts in zeer beperkte mate over private buitenruimte. Om de woonkwaliteit te verbeteren, worden op beide verdiepingen nieuwe terrassen voorzien, uitgevoerd in een stalen structuur. Deze terrassen hebben een breedte van 3,18 m en een diepte van 2,56 m. Door de toevoeging van deze buitenruimtes wordt de maximale bouwdiepte verhoogd tot 12,55 m. De nieuwe terrassen worden uitgevoerd in een metalen structuur, afgewerkt in een groen-bruine kleur zodat ze aansluiten bij het vernieuwde schrijnwerk.

Het bestaande pleisterwerk en de gevelsteen worden volledig verwijderd.

De buitenschil wordt geïsoleerd conform de actuele energetische normen.

Er wordt een nieuwe gladde buitenpleister aangebracht als eindafwerking, aansluitend bij de karaktervolle geveltexturen in het Patershol.

Het buitenschrijnwerk wordt vernieuwd in een groen-bruine tint, passend bij de materiaal- en kleurtradities van de wijk. Rond het schrijnwerk worden betonnen kaders voorzien als architectonische omlijsting.

Het dak krijgt nieuwe dakpannen in een rode kleur, afgestemd op het daklandschap van de omliggende bebouwing in het Patershol.

De fietsen van de bewoners van de appartementen op de eerste en tweede verdieping worden gestald in de inkomhal, die hiervoor passend wordt ingericht. De fietsen van het gelijkvloerse appartement worden ondergebracht in een open tuinberging binnen de privatieve tuin. Deze fietsberging heeft een breedte van 2,00 m en een diepte van 1,54 m en biedt plaats aan 2 fietsen.

Rodekoningstraat 14-16-18-20

Renovatie van 4 grondgebonden woningen, elk met eigen private tuin binnen een recht straattracté. Voor de betrokken woningen worden interne aanpassingen en uitbreidingen voorzien. Binnen de bestaande volumes wordt een interne herinrichting uitgevoerd. Deze omvat het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes. De ingrepen zijn gericht op een aangepaste woonindeling.

Aan de achtergevel van alle woningen wordt een gelijkvloerse uitbreiding gerealiseerd ter vergroting van de leefruimtes. De uitbreidingen hebben een diepte die varieert van 2,55 m tot 2,75 m en worden afgewerkt met een plat groendak.

Elke woning beschikt over een privaat stadstuinje. Door de gelijkvloerse uitbreidingen wordt de oppervlakte van de tuinen beperkt verminderd.

De tuinen worden heringericht in functie van het gewijzigde perceelgebruik.

De bestaande tuinbergingen worden verwijderd in functie van hun volume en gebruik. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen geplaatst. Deze zijn polyvalent bruikbaar en voorzien van wandhaken voor fietsberging.

De terrassen worden zo aangelegd dat de afwatering richting de tuin verloopt, met infiltratie op eigen terrein. Voor elke woning wordt een nieuwe regenwaterput geplaatst. Voor Rodekoningstraat 16 worden infiltratiezones voorzien. De percelen met een oppervlakte kleiner dan 120 m² vereisen geen afzonderlijke infiltratievoorziening. Daarnaast wordt voor alle woningen een nieuwe septische put geplaatst.

De voorgevels worden afgewerkt met rode gevelsteen. Er worden lichte variaties toegepast in metselwerkverband, voegwerk en geveldetails. De gevelopbouw bestaat uit een plint in metselwerk of

beton, gecombineerd met steense dorpels. De inkomzones worden uitgewerkt met lateien. Nieuwe ramen en deuren worden uitgevoerd in een groentint, met beperkte variatie tussen de woningen. Steense borstweringen worden toegevoegd en afgestemd op het gevelritme. De achtergevels van de verdiepingen worden functioneel uitgewerkt. De gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde krijgen een afwerking in terracottakleurige keramische tegels.

Langs de achterliggende Kalversteeg hebben de woningen tuilmuren. Deze tuilmuren worden grotendeels behouden en uniform vormgegeven. Tussen de inkomzones worden claustra-elementen voorzien, waaronder een zitbank aan de tuinzijde. De daken van de nieuwe open tuinbergingen sluiten aan op de tuinmuur. Tussen de bergingen wordt een pergola in staaldraad geplaatst, bedoeld voor klimplanten. In de tuilmuren worden gedeeltelijke claustra-openingen aangebracht. Daarnaast wordt een open stalen hekwerk geplaatst, waardoor een visuele relatie ontstaat tussen de tuinen en de achterliggende steeg.

Trommelstraat 8-10

Renovatie van 2 woningen in een straat met een historische verbinding tussen Rode Koningstraat en Kaatsspelplein, beide met private tuin.

Voor de woningen wordt een interne herinrichting uitgevoerd. De ingrepen bestaan uit aanpassingen aan de indeling, waaronder het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes. Daarnaast wordt bij beide woningen een gelijkvloerse uitbreiding aan de achtergevel gerealiseerd ter vergroting van de leefruimtes. De uitbreiding strekt zich uit over een diepte van 3,47 m en zorgt ervoor dat de leefruimte wordt doorgetrokken tot aan de bestaande achtergevel van de keuken. Op die manier worden de leefruimte en de keuken visueel en functioneel met elkaar verbonden tot één doorlopende woonruimte. De gelijkvloerse uitbreiding wordt afgewerkt met een plat groendak.

Elke woning beschikt over een privaat stadstuinje. Door de gelijkvloerse uitbreidingen wordt de oppervlakte van de tuinen beperkt verminderd.

De tuinen worden heringericht in functie van het gewijzigde perceelgebruik.

De bestaande tuinbergingen worden verwijderd in functie van hun volume en gebruik. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen geplaatst. Deze zijn polyvalent bruikbaar en voorzien van wandhaken voor fietsberging. De daken van de nieuwe open tuinbergingen sluiten aan op de achterste tuinmuur.

De terrassen worden zo aangelegd dat de afwatering richting de tuinen verloopt, met infiltratie op eigen terrein. Voor elke woning wordt een nieuwe regenwaterput voorzien. Voor Trommelstraat 8 wordt een afzonderlijke infiltratiezone aangelegd. De overige percelen, met een oppervlakte kleiner dan 120 m², vereisen geen bijkomende infiltratievoorziening. Voor beide woningen wordt een nieuwe septische put geplaatst.

De voorgevels worden afgewerkt met een rode gevelsteen. Er worden beperkte variaties toegepast in het metselwerkverband, het voegwerk en de geveldetails. De gevelopbouw omvat een plint in metselwerk of beton, aangevuld met steense dorpels. De inkomzones worden geaccentueerd door stevig uitgewerkte lateien. Nieuwe ramen en deuren worden uitgevoerd in een groene tint, met een lichte variatie tussen de woningen. Daarnaast worden steense borstweringen voorzien, afgestemd op het ritme van de gevels.

De achtergevels op de verdiepingen worden eenvoudig en functioneel uitgewerkt. De gelijkvloerse uitbreidingen worden afgewerkt met terracottakleurige keramische tegels.

Zwaanstraat 3-5

De aanvraag betreft de renovatie van twee grondgebonden woningen in een smal straatprofiel, elk met een private tuin. Binnen de bestaande volumes worden de woningen intern heringericht. De aanpassingen aan de indeling omvatten onder meer het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes.

Voor beide woningen wordt een gelijkvloerse uitbreiding voorzien om de leefruimtes te vergroten. De uitbreidingen worden afgewerkt met een plat groendak. Voor de woning Zwaanstraat 3 wordt een uitbreiding van 5,45 m² gerealiseerd achteraan de rechterzijgevel, grenzend aan de eigen tuin. Bij de woning Zwaanstraat 5 wordt een gelijkvloerse uitbreiding van 8,06 m² voorzien ter hoogte van de achtergevel, zodat de leefruimte en de keuken functioneel met elkaar kunnen worden verbonden.

Elke woning beschikt over een privatieve tuin. Door de gelijkvloerse uitbreidingen wordt de oppervlakte van de tuinen beperkt verkleind. In functie hiervan worden de private buitenruimtes heraangelegd en geherorganiseerd. De bestaande tuinbergingen worden verwijderd omwille van hun volume en beperkte efficiëntie. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen geplaatst. Deze bergingen zijn polyvalent bruikbaar en uitgerust met wandhaken voor de stalling van fietsen. De daken van de nieuwe open tuinbergingen sluiten aan op de achterliggende tuinmuren.

De terrassen worden zo aangelegd dat de afwatering richting de tuinen verloopt, met infiltratie op eigen terrein. Voor elke woning wordt een nieuwe regenwaterput voorzien. Aangezien de percelen kleiner zijn dan 120 m², is geen afzonderlijke infiltratievoorziening vereist.

Voor beide woningen wordt een nieuwe septische put geplaatst.

De voorgevels worden afgewerkt met een rode gevelsteen. Er worden lichte variaties toegepast in het metselwerkverband, het voegwerk en de geveldetails. De gevelopbouw omvat een plint in metselwerk of beton, aangevuld met steense dorpels. De inkomzones worden aangeduid door middel van stevig uitgewerkte lateien. Nieuwe ramen en deuren worden uitgevoerd in een groene tint, met een lichte variatie tussen de woningen. Steense borstweringen worden toegevoegd en afgestemd op het ritme van de gevels.

De achtergevels op de verdiepingen worden eenvoudig uitgewerkt.

De gelijkvloerse uitbreidingen onderscheiden zich door een afwerking in terracottakleurige keramische tegels.

Zwaanstraat 3 beschikt over een tuinmuur langs de openbare weg (Zwaanstraat 5 heeft dit niet).

Deze bestaande tuinmuren worden grotendeels behouden en uniform vormgegeven. In de tuinmuur wordt een nieuwe tuinpoort voorzien ter ontsluiting van de tuin naar de openbare weg. Deze tuinpoort wordt uitgevoerd in stalen hekwerk. Rechts van deze nieuwe toegangspoort wordt een deel van de tuinmuur uitgevoerd in een claustra-verband.

Kaatsspelplein 3-4-5

Renovatie van 3 grondgebonden woningen, elk met private tuin. De woningen zijn gelegen aan een pleinstructuur, zonder mogelijke uitbreiding aan de achterzijde.

De werken omvatten aanpassingen aan de interne indeling van de woningen, waaronder het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes.

Elke woning beschikt reeds over een privaat stadstuintje. De bestaande tuinbergingen worden verwijderd omwille van hun volume en beperkte efficiëntie. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen voorzien, die polyvalent bruikbaar zijn en uitgerust worden met voorzieningen voor fietsstalling, zoals wandhaken.

Elke woning beschikt over een privatieve tuin. De bestaande tuinbergingen worden verwijderd omwille van hun volume en beperkte efficiëntie. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen voorzien, die polyvalent bruikbaar zijn en uitgerust worden met voorzieningen voor fietsstalling, zoals wandhaken.

De terrassen worden zo uitgevoerd dat de afwatering gericht is naar de tuin, waar de infiltratie op eigen terrein kan plaatsvinden. Voor de woning Kaatsspelplein 4 wordt een nieuwe hemelwaterput voorzien; voor de woningen Kaatsspelplein 3 en 5 wordt hiervan afgeweken, aangezien de tuinoppervlakte kleiner is dan 5 × 5 m. De percelen hebben een oppervlakte van minder dan 120 m² en beschikken bijgevolg niet over een afzonderlijke infiltratievoorziening. Voor alle woningen wordt bovendien een nieuwe septische put geplaatst.

Voorgevels worden afgewerkt met een rode gevelsteen. Er worden lichte variaties toegepast in metselwerkverband, voegwerk en geveldetails. Een plint in metselwerk of beton maakt deel uit van de gevelopbouw. Er worden steense dorpels geplaatst. De inkomzones worden aangeduid via stevig uitgewerkte lateien. Nieuwe ramen en deuren worden uitgevoerd in een groene tint, met een lichte variatie tussen de woningen. Steense borstweringen worden toegevoegd, afgestemd op het gevelritme. De achtergevels op verdieping worden eenvoudig uitgewerkt.

De woningen hebben een tuinmuur langs een achterliggende Zwaanstraat. Deze tuinmuren worden grotendeels behouden en uniform vormgegeven.

Ze worden in één rechte lijn georganiseerd. De tuinmuren worden plaatselijk in een claustra verband

voorzien zodat er een visuele relatie ontstaat met de steegzones en er wordt aan de kant van de private tuinen ook steeds een zitelement geïntegreerd. De daken van de nieuwe open tuinbergingen sluiten aan op deze tuinmuur. Tussen de bergingen komt een pergola in staaldraad, bedoeld voor klimplanten. De ontsluiting van de tuintjes met de achterliggende Zwaanstraat gebeurt met een tuindeur in stalen hekwerk.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Warmtepompen

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om 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 worden ingewonnen 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>). In de bijzondere voorwaarden kan een controlemeting worden opgelegd door een erkend deskundige in de discipline geluid en trillingen, en dit ter bepaling van de geluidsemissies bij vollast van de buitenunits, en ter bepaling van mogelijks toe te passen remediërende ingrepen/maatregelen.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

Het bezwaar betreft enkel de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen aan het pand Plotersgracht 18-22. De bezwaarmakers geven aan dat de voorziene balkonconstructies niet verenigbaar zouden zijn met het kleinschalige en historisch stedelijk weefsel van het Patershol. Indien deze balkons zouden worden uitgevoerd zoals voorgesteld, zouden zij volgens het bezwaar geen precedent kennen in de omgeving en als bijkomende volumes kunnen worden beschouwd die het bestaande bouwprofiel en de open binnentuinstructuur aantasten. Hierdoor zou afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van het gebied.

Verder stellen de bezwaarmakers dat de balkons, gezien hun diepte en situering, een aanzienlijke impact zouden hebben op de privacy, lichtinval en het wooncomfort van het aanpalende pand Plotersgracht 24. Ook zou er een risico bestaan op bijkomende geluids- en geuroverlast. De noodzaak van de voorziene terrassen wordt daarbij in vraag gesteld, aangezien het algemeen bouwreglement enkel richtinggevend normen oplegt en alternatieve oplossingen, zoals inpandige loggia's of Franse balkons, volgens het bezwaar mogelijk zouden zijn binnen het bestaande bouwvolume.

Daarnaast wordt aangehaald dat het ontwerp, indien de balkons als volwaardige bouwvolumes worden beschouwd, strijdig zou zijn met de voorschriften van het BPA Patershol, onder meer wat betreft maximale bouwdiepte en hoogte, evenals met artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek inzake de minimale afstand tot de perceelsgrens. In dat geval zouden de balkonconstructies niet voldoen aan de geldende stedenbouwkundige en burgerrechtelijke bepalingen.

Naast deze inhoudelijke bezwaren wordt erop gewezen dat het dossier mogelijk inhoudelijke en formele tekortkomingen zou vertonen. Volgens de bezwaarmakers zouden de ingediende plannen en toelichtingen op meerdere punten onvolledig of onjuist zijn, wat een correcte beoordeling van de aanvraag zou kunnen bemoeilijken. Zo zouden essentiële foto's ontbreken, zouden perceelsgrenzen en aansluitingen foutief zijn weergegeven en zouden hoogtematen, terreinprofielen en correcte

weergaven van naburige tuinen ontbreken. Ook zou er onvoldoende duidelijkheid zijn over gevel- en dakaansluitingen, hemelwaterafvoer, de situering van vensteropeningen van het aanpalende pand en de mogelijke impact van graafwerken en bronbemaling, terwijl aan het buurpand reeds vocht- en waterschade zou zijn vastgesteld. Ten slotte formuleren de bezwaarmakers aandachtspunten met betrekking tot de uitvoering van de werken. Zij geven aan dat, indien de werken zouden worden vergund, voorafgaand een plaatsbeschrijving zou moeten worden opgemaakt, mede in het licht van geplande renovatiewerken aan Plotersgracht 24 in 2026. Ook zou de toegankelijkheid tot dit pand tijdens de werken mogelijk worden ingeperkt, wat een financiële en organisatorische impact zou kunnen hebben gelet op het professionele gebruik ervan. Verder zou, volgens het bezwaar, voorafgaand duidelijkheid moeten worden gegeven over de te verwachten hinder, zoals geluid, stof, geur en trillingen, evenals over de aanpak van asbestverwijdering en trillingsarme afbraak in erfgoedcontext. Bijkomende en tijdige communicatie over deze aspecten zou noodzakelijk zijn om de impact correct te kunnen inschatten.

De bezwaren werden door het CBS als volgt beoordeeld:

"Uit de beoordeling aan de voorschriften van het BPA Patershol blijkt dat de oorspronkelijk ontworpen bouwdiepte, inclusief de voorziene terrassen, inderdaad de maximaal toegelaten diepte overschreed. Om deze reden werd in de bijzondere voorwaarden van de vergunning uitdrukkelijk opgelegd dat de diepte van de terrassen moet worden beperkt. Door deze beperking voldoet het uiteindelijke bouwvolume wel degelijk aan de geldende voorschriften van het BPA. Het bezwaar op dit punt wordt hiermee ondervangen door de vergunning zelf. Daarnaast werd in de bijzondere voorwaarden expliciet bepaald dat de terrassen op elke plaats een afstand van minstens 1,90 m tot de linker zijperceelsgrens moeten respecteren. Hierdoor wordt rechtstreeks tegemoetgekomen aan de bepalingen van artikel 3.132 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. De naleving van deze afstand is juridisch afdwingbaar bij uitvoering, waardoor eventuele onnauwkeurigheden in de grafische voorstelling geen afbreuk doen aan de verplichting om de wettelijke afstand effectief te respecteren.

Met inachtneming van deze beperkingen kunnen de terrassen als verenigbaar met de omgeving worden beschouwd. Terrassen ter hoogte van de achtergevel van een meergezinswoning zijn een gebruikelijk en algemeen aanvaard element binnen een dense stedelijke context zoals het Patershol. Bovendien beschikken de betrokken woonentiteiten in de bestaande toestand over geen of nauwelijks een private buitenruimte. De toevoeging van terrassen draagt in aanzienlijke mate bij aan de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners.

De suggestie om inpandige loggia's te voorzien, wordt als niet aangewezen beschouwd. De woonentiteiten voldoen momenteel niet aan de vereiste netto vloeroppervlakten. Het inpandig incorporeren van private buitenruimte zou deze vloeroppervlakte verder verminderen en aldus geen meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit, maar integendeel een functionele verarming van de woonruimtes veroorzaken.

Wat betreft de aangehaalde mogelijke hinder (inkijk, geluid, geur), wordt vastgesteld dat dergelijke effecten eigen zijn aan het gebruik van terrassen binnen een compacte stedelijke woonomgeving. Met de opgelegde beperkingen inzake afmetingen en afstanden kan niet worden gesteld dat deze hinder een niveau zou bereiken dat onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de aangehaalde inhoudelijke en formele gebreken in het dossier wordt opgemerkt dat de ingediende plannen en documenten voldoen aan de geldende normboeken en vereisten van de Vlaamse overheid.

De verstrekte informatie wordt geacht overeen te stemmen met de realiteit. Aangezien de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek bij uitvoering steeds verplicht is, wordt het eventueel niet volledig accuraat weergeven van bepaalde elementen in de plannen niet als doorslaggevend problematisch beoordeeld.

Voorts wordt vastgesteld dat zowel het Agentschap Onroerend Erfgoed als de stedelijke dienst Monumentenzorg de aangevraagde handelingen gunstig hebben geëvalueerd. Dit bevestigt dat het project, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, verenigbaar wordt geacht met de erfgoedwaarde en de historische context van de omgeving.

Tot slot wordt benadrukt dat het uitvoeren van vergunde stedenbouwkundige handelingen geen schade aan derden mag veroorzaken. Het opmaken van een plaatsbeschrijving van aanpalende panden vóór de start van de werken wordt als aangewezen beschouwd, maar vormt geen weigeringsgrond voor de aanvraag. Voor de uitvoering van de aangevraagde werken is geen bronbemaling vereist, aangezien geen nieuwe ondergrondse constructies worden voorzien. Eventuele verwijdering van mogelijk aanwezige asbest dient te gebeuren conform de geldende regelgeving, maar maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag en wordt bijgevolg niet mee beoordeeld."

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL PATERSHOL, goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, nieuwe referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), Zone A voor woningen en Zone voor sociale woningen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften:

Plotersgracht 18-22

De aanvraag voorziet in het toevoegen van nieuwe terrassen op de eerste en tweede verdieping aan de achterzijde van het gebouw. Door deze ingreep wordt de maximale bouwdiepte van het pand verhoogd tot 12,55 m.

Er werd geen afwijking op de voorschriften van het geldende BPA aangevraagd.

De BPA-voorschriften bepalen dat de toegelaten bouwdiepte zich maximaal 2,00 m voorbij de minst diepe aanpalende bebouwing mag uitstrekken.

In voorliggend geval betreft dit de rechter aanpalende bebouwing, die een bouwdiepte heeft van 9,53 m. De maximaal toelaatbare bouwdiepte op het voorliggende perceel bedraagt bijgevolg 11,53 m.

Aangezien de aanvraag een maximale bouwdiepte van 12,55 m voorziet, overschrijdt deze de toegelaten referentiediepte zoals vastgelegd in het BPA. De voorziene bouwdiepte is derhalve strijdig met de voorschriften, temeer daar geen afwijking werd aangevraagd.

Om de aanvraag alsnog in overeenstemming te brengen met de BPA-voorschriften, wordt de diepte van de voorziene terrassen in een bijzondere voorwaarde beperkt tot 1,38 m, zodat de totale bouwdiepte van het gebouw de maximaal toegelaten 11,53 m niet overschrijdt.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Drongenhof 19-61

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het appartementsgebouw met adres Drongenhof nrs. 19-61 heeft een kenmerkende maar geen toonaangevende architecturale vormgeving voor de periode waarin het opgericht werd. Het heeft ook geen ondersteunende beeldwaarde binnen de beschermde context van het Patershol. Het nieuwe ontwerp gaat uit van een materialiteit (rode gevelsteen – steense dorpels - groenbruine tint buitenschrijnwerk en metalen terrassen in een rode kleur) die aansluit bij de context van de wijk patershol.

Er kan dan ook akkoord gegaan worden met het na-isoleren van de gevels langs de buitenzijde waarbij er een nieuwe kwalitatieve afwerking wordt voorzien. De aansluiting van de gevelisolatie op het aanpalende beschermde monument (Refugiehuis abdij van Drongen - Lange Steenstraat 54) werd zo gedetailleerd dat het geen negatieve impact heeft op dit beschermd monument. Tenslotte worden de zonnepanelen aangebracht op niet zichtbare platte daken achter de dakrand en hebben ze dus geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van het geheel.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De ingrepen omvatten het volledige gebouw, met inbegrip van de woonentiteiten, de

ondergrondse bouwlaag en de buitenruimte, en zijn gericht op een technische, energetische en functionele actualisering van het pand, zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden. Morfologisch wordt het bestaande gebouw met drie tot vier bouwlagen en een hellend dak omgevormd tot een volume met vier volwaardige bouwlagen en een plat dak. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte efficiënter benut en neemt de nuttige woonoppervlakte toe. Tegelijk wordt de nokhoogte verlaagd van 9,51 m à 12,67 m naar 8,85 m à 11,40 m ten opzichte van het straatniveau, wat resulteert in een compacter en beter leesbaar bouwvolume dat aansluit bij de schaal van de omgeving.

Op het gelijkvloers wordt de interne organisatie herwerkt door de inkomzones aan de straatzijde door te trekken tot aan de binnentuin, wat leidt tot een duidelijke en drempelloze doorgang doorheen het gebouw. De samenvoeging van twee appartementen tot één ruimer appartement draagt bij tot een evenwichtigere woningtypologie en verhoogt de woonkwaliteit.

De interne aanpassingen aan de appartementen, waaronder het openwerken van keukens, het vergroten van bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes, spelen in op hedendaagse comfortnormen en blijven volledig binnen het bestaande volume.

De gevel- en buitenschilrenovatie zorgt voor een aanzienlijke energetische verbetering en een duurzame afwerking in samenhang met de wijkidentiteit.

De terrassen aan zij- en achtergevel worden vervangen door nieuwe stalen structuren. Hoewel ze groter zijn dan in de bestaande toestand, blijven ze ondergeschikt aan het hoofdvolume en zorgen ze door hun afwerking voor een coherent geheel met de vernieuwde gevels.

In de ondergrondse bouwlaag wordt ingezet op een efficiëntere en veiligere organisatie door brandtechnische optimalisaties en de herinrichting van de parkeergarage, met onder meer toegankelijke parkeerplaatsen voor personen met een beperking.

Tot slot wordt de buitenruimte heringericht met afgebakende private buitenruimtes voor de gelijkvloerse woonentiteiten en een gemeenschappelijke binnentuin, met aandacht voor ontharding en vergroening. In deze zone worden een fietsenstalling voor 40 fietsen en een afvalberging geïntegreerd, en blijft via een drempelloze doorgang de toegankelijkheid tot het aanpalende kantoorgebouw gewaarborgd.

De aanvraag zet aldus op een samenhangende manier in op duurzaamheid, toegankelijkheid en woonkwaliteit, met respect voor de bestaande ruimtelijke context.

Plotersgracht 18-22

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het gebouw Plotersgracht nrs. 18-22 heeft een toonaangevende en uitgesproken architecturale vormgeving als integratiearchitectuur uit de jaren '80 met een postmoderne vormgeving. De nieuwe gevel wordt uitgewerkt in een gladde gevelpleister waarbij de postmoderne architectuur versoberd wordt, zonder de hoofdvormgeving te wijzigen.

De aanvraag voorziet ook het aanbrengen van zonnepanelen op daken gericht naar het binnengebied. Deze zonnepanelen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanop het openbaar domein, waardoor er geen negatieve impact is.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De voorliggende aanvraag betreft de renovatie en beperkte uitbreiding van een bestaande meergezinswoning, met als doel de energieprestaties van het gebouw te verbeteren en de woonkwaliteit voor de bewoners te verhogen.

De ingrepen blijven in hoofdzaak ondergeschikt aan het bestaande gebouw en situeren zich voornamelijk aan de achterzijde, waardoor de impact op het straatbeeld en de erfgoedcontext beperkt blijft.

Het voorzien van private buitenruimtes voor de appartementen op de eerste en tweede verdieping betekent een duidelijke meerwaarde binnen de dense stedelijke context van het Patershol en draagt bij tot een kwalitatieve en hedendaagse invulling van het pand.

Uit de toetsing blijkt dat de oorspronkelijk aangevraagde bouwdiepte, inclusief de nieuwe terrassen, niet volledig conform is aan de voorschriften van het geldende BPA. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met deze voorschriften, wordt de diepte van de terrassen via een bijzondere voorwaarde beperkt tot maximaal 1,38 m, zodat de totale bouwdiepte van het gebouw

niet meer dan 11,53 m bedraagt. Daarnaast wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de terrassen op elke plaats, loodrecht gemeten vanaf de buitenrand, een minimale afstand van 1,90 m tot de linker zijperceelsgrens respecteren. Deze afstand waarborgt niet alleen een aanvaardbare ruimtelijke impact ten aanzien van de aanpalende percelen, maar brengt de aanvraag tevens in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Beide bepalingen worden opgenomen als bijzondere voorwaarden bij de vergunning.

Ook op het vlak van mobiliteit en ruimtegebruik levert de aanvraag een positieve bijdrage. Het integreren van fietsbergingen binnen deze bestaande meergezinswoning vormt een duidelijke meerwaarde, zowel voor de eigen bewoners als voor de ruimere omgeving. Door de fietsen op het perceel zelf te stallen, wordt vermeden dat deze op het openbaar domein worden geplaatst, wat bijdraagt tot een ordentelijk straatbeeld en een efficiënter gebruik van de publieke ruimte.

Mits naleving van de opgelegde bijzondere voorwaarden kan worden geconcludeerd dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is en verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening

Rodekoningstraat 14-16-18-20

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De panden werden allemaal opgericht volgens plannen naar ontwerp van Architectenburo A&S uit 1991. Ze hebben een architecturale vormgeving die voor dat moment kenmerkend is, maar niet vooruitstrevend of toonaangevend. Het architectenbureau heeft voor Gent ook geen representatief oeuvre nagelaten. Daarom hebben ze an sich geen erfgoedwaarde. Wel hebben ze een belangrijke rol binnen het beschermd stadsgezicht van het Patershol als vertegenwoordiger van de tijdsgeest (1991) en de belangrijke evolutie die dit stadsdeel heeft doorgemaakt in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw. Het nieuwe ontwerp gaat uit van een materialiteit die aansluit bij de context van de wijk patershol.

Voor het pand Rode Koningsstraat 14 werd de aansluiting van de gevelisolatie en afwerking op het aanpalende beschermde monument (Rode Koningsstraat 12) zo gedetailleerd dat het geen negatieve impact heeft op dit beschermd monument.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen sluiten aan bij de schaal, het karakter en het historische weefsel van het Patershol en respecteren het bestaande stedelijke kader. Door in te zetten op een zorgvuldige herorganisatie van de woningen en beperkte, gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde wordt het woongebouw geoptimaliseerd zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke draagkracht van de percelen of het omliggende bouwblok. De ingrepen behouden het gesloten straatbeeld en versterken de continuïteit van de gevelwand.

De materialisatie en gevelafwerking zijn coherent uitgewerkt en sluiten aan bij het traditionele karakter van de straat, met voldoende nuance om een gevarieerd maar harmonieus geheel te vormen. De architecturale keuzes dragen bij aan een leesbaar en kwaliteitsvol straatbeeld.

Aan de achterzijde wordt de ruimtelijke relatie tussen bebouwing, private buitenruimte en achterliggende stegen op een evenwichtige manier georganiseerd. De tuinmuren en openingen zorgen voor een duidelijke afbakening van het private domein, terwijl tegelijk visuele relaties met het publieke of semi-publieke netwerk behouden blijven. Dit draagt bij aan de ruimtelijke samenhang en de sociale leesbaarheid van de achterliggende steegstructuren.

De herinrichting van de tuinen en de aandacht voor streekeigen en stedelijk aangepaste beplanting versterken het groene karakter binnen het dense stedelijke weefsel en leveren een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.

Het waterbeheer wordt integraal benaderd via infiltratie op eigen terrein en de aanleg van regenwater- en septische putten, wat aansluit bij de principes van duurzaam ruimtegebruik.

Globaal genomen leiden de voorgestelde handelingen tot een verbetering van de woonkwaliteit en een kwalitatieve invulling van de percelen, met respect voor de historische context, de omgevingskenmerken en de geldende stedenbouwkundige principes.

Trommelstraat 8-10

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De aanvraag heeft betrekking op de renovatie en uitbreiding van twee grondgebonden woningen

in de Trommelstraat. De schaal en het woonprogramma van de woningen blijven behouden en sluiten aan bij het bestaande stedelijke weefsel en het residentiële karakter van de omgeving. De ingrepen respecteren de bestaande bouwstructuur en situeren zich hoofdzakelijk binnen het bouwblok, waardoor het gesloten straatbeeld en de historische erfgoedcontext gevrijwaard blijven. De uitbreidingen worden beperkt tot het gelijkvloers aan de achterzijde en hebben geen impact op de leesbaarheid van de voorgevels of het straatprofiel. Door hun positionering en hoogte sluiten zij aan bij de bestaande bebouwing en zijn ze ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume. De architecturale uitwerking is coherent en afgestemd op de context. De keuze voor rode gevelsteen, een genuanceerde detaillering en zorgvuldig uitgewerkt buitenschrijnwerk draagt bij aan een harmonieus straatbeeld dat past binnen de historische omgeving. De achtergevels en uitbreidingen worden sober en eigentijds vormgegeven, wat bijdraagt aan een duidelijke leesbaarheid tussen bestaande en nieuwe delen.

De private buitenruimtes worden behouden en heringericht in functie van het gewijzigde gebruik, waarbij aandacht wordt besteed aan efficiënt ruimtegebruik, groenaanleg en biodiversiteit. De inrichting van de tuinen en bijhorende elementen draagt bij aan een duidelijke afbakening van de private erven, zonder de samenhang van het bouwblok te verstoren.

Het waterbeheer wordt integraal benaderd en afgestemd op de schaal van de percelen, met infiltratie op eigen terrein en de aanleg van regenwater- en septische putten. Dit sluit aan bij de principes van duurzaam en klimaatbewust ruimtegebruik in een dichte stedelijke context.

De aanvraag voorziet ook het aanbrengen van zonnepanelen op daken gericht naar het binnengebied. Deze zonnepanelen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanop het openbaar domein, waardoor de er geen negatieve impact is.

Globaal kan worden gesteld dat de aanvraag leidt tot een kwalitatieve actualisering van de woningen, met een verbetering van het wooncomfort en een zorgvuldig ingepaste uitbreiding.

Zwaanstraat 3-5

Behoud van erfgoedwaarde

De aanvraag voorziet ook het aanbrengen van zonnepanelen op daken gericht naar het binnengebied. Deze zonnepanelen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanop het openbaar domein, waardoor er geen negatieve impact op de omgeving is.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De aanvraag heeft betrekking op twee grondgebonden woningen in de Zwaanstraat, een smalle straat met een historisch tracé en een uitgesproken fijnmazig stedelijk karakter. De bestaande schaal, bouwtypologie en dakvormen blijven behouden, waardoor de leesbaarheid van het straatbeeld en de typologische samenhang in de straat gevrijwaard blijven. De puntgevels en de traditionele hoofdolumes sluiten aan bij het historisch gegroeide karakter van deze doorgang.

De ingrepen situeren zich hoofdzakelijk binnen het bouwblok en zijn ondergeschikt aan de bestaande bebouwing. Door de uitbreidingen te beperken tot het gelijkvloers en aan de achterzijde, blijft de impact op het straatprofiel en de omgeving minimaal. Tegelijk laten deze ingrepen toe de woonkwaliteit van de woningen te verbeteren binnen de bestaande stedelijke context, zonder bijkomende verharding of volumetoename aan de straatzijde.

De omgang met de private buitenruimtes is afgestemd op de specifieke perceelsconfiguratie van beide woningen. De herorganisatie van de tuinen houdt rekening met hun beperkte oppervlakte en ligging binnen het bouwblok, terwijl het groene karakter behouden blijft. De aandacht voor streekeigen en stedelijk aangepaste beplanting draagt bij aan biodiversiteit en versterkt de ecologische waarde van de binnengebieden.

De vormgeving en materialisatie van de gevels sluiten aan bij het bestaande straatbeeld en het schaalniveau van de omgeving. De gekozen materialen en subtiele variaties zorgen voor samenhang zonder uniformiteit, terwijl de eenvoudige en terughoudende architectuur aan de achterzijde bijdraagt aan een duidelijke en leesbare geleiding van het bouwblok.

De tuinmuur en de relatie met de openbare ruimte worden zorgvuldig behandeld. Het grotendeels behoud en de uniforme vormgeving van de tuinmuur garanderen een duidelijke afbakening tussen privaat en openbaar domein. De nieuwe tuinpoort in stalen hekwerk en het gedeeltelijk

claustraverband zorgen voor een gecontroleerde visuele interactie met de straat, passend binnen de kleinschalige en intieme context van de Zwaanstraat.

Het waterbeheer is afgestemd op de schaal van de percelen en het stedelijk karakter van de locatie, met infiltratie op eigen terrein en de aanleg van regenwater- en septische putten. Dit sluit aan bij de principes van duurzaam ruimtegebruik binnen een dense woonomgeving. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van de site respecteert, inspeelt op de bestaande context en bijdraagt aan een kwalitatieve invulling van de woningen. De voorgestelde ingrepen zijn verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Kaatspelplein 3-4-5

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Kaatspelplein 3 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134225> .

Het pand werd recent gedeclasseerd omwille van de verdwenen erfgoedwaarde. De beschrijving van de inventaris komt niet overeen met de actuele situatie. Het betreft immers een bakstenen diephuis uit 1991 met referenties naar de 18^{de} eeuw. De nieuwe gevelafwerking wordt voorzien in bakstenen met hetzelfde metselwerkverband als bestaande. De vormgeving van de gevel blijft hierdoor intact. De aansluiting van de gevelisolatie op het aanpalende beschermde monument (Drongenhof 11) werd zo gedetailleerd dat het geen negatieve impact heeft op dit beschermd monument.

De panden Kaatspelplein 4-5 dateren van 1987 en hebben geen erfgoedwaarde. Ze hebben echter een belangrijke rol binnen het beschermd stadsgezicht van het Patershol als vertegenwoordiger van de tijdsgeest (1991) en de belangrijke evolutie die dit stadsdeel heeft doorgemaakt in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw.

Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de integratie van deze volumes zowel naar vormgeving als materialisatie in deze beschermde context.

Tenslotte worden er zonnepanelen voorzien op de daken aan de straatgevel doch gezien de zeer smalle straat zal dit nauwelijks zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op interne verbouwingen en gerichte ingrepen aan de buitenaanleg van de woningen Kaatspelplein 3, 4 en 5. De werken beogen een hedendaagse kwaliteitsverbetering van de woonentiteiten, met aandacht voor functioneel ruimtegebruik, comfort, waterhuishouding en een efficiënte inrichting van de private buitenruimtes.

De aanpassingen aan de interne indeling, waaronder het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes, blijven volledig binnen het bestaande bouwvolume en leiden niet tot een verhoging van de bebouwingsgraad. Deze ingrepen dragen bij tot een meer hedendaags en efficiënt gebruik van de woningen, zonder impact op de ruimtelijke omgeving.

Ook de voorgestelde ingrepen in de tuinen zijn beperkt en zorgvuldig ingepast. Elke woning beschikt over een privaatieve tuin, waarin bestaande tuinbergingen worden verwijderd en vervangen door open, polyvalente tuinbergingen met voorzieningen voor fietsstalling. Deze nieuwe constructies zijn functioneler en visueel lichter, en sluiten aan bij het residentiële karakter van de omgeving.

Tot slot wordt aandacht besteed aan de tuilmuren palend aan de Zwaanstraat. Deze muren behouden in hoofdzaak hun gesloten en afschermend karakter, wat bijdraagt aan de privacy van zowel de woningen als de aangrenzende publieke ruimte. Tegelijk zorgen de delen uitgevoerd in claustra voor een zekere transparantie en dragen zij bij tot het verlevendigen van de aangrenzende steegjes, zonder afbreuk te doen aan de afschermende functie van de tuilmuren. Op die manier ontstaat een evenwichtige overgang tussen private buitenruimte en openbaar domein, waarbij de bestaande ruimtelijke structuur en het karakter van de omgeving worden gerespecteerd.

...

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

...

De rubrieken voor de inrichting/activiteit PHG 24 - warmtepompen en PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht met inrichtingsnummer 20251215-0115 en 20260203-0042 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichting: PHG 24 - warmtepompen (inrichtingsnummer: 20251215-0115)

<i>Rubriek</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Hoeveelheid</i>
<i>16.3.2^a)</i>	<i>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen van de 21 appartementen in Drongenhof bestaan uit 2 warmtepompen voor de verwarming en 1 boosterpomp voor SWW. De warmtepompen voor verwarming hebben elk een elektrisch vermogen van 55kW dus totaal elektrisch vermogen voor de 2 warmtepomp bedraagt 110 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 14,43 kg R32 en dus een CO2 equivalent van 9,74 ton per warmtepomp. De booster warmtepomp voor SWW heeft een elektrisch vermogen van 16 kW en is gevuld met R513A als koelgas met GWP van 631. / klasse 3 Nieuw</i>	<i>126 kW</i>

Inrichting: PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht (inrichtingsnummer: 20260203-0042)

<i>Rubriek</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Hoeveelheid</i>
<i>16.3.2^a)</i>	<i>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen voor de 3 appartementen in Plotersgracht geeft een WP 4,6 kW *3= 13,6 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 1,02 kg R32 en een CO2 equivalent van 689 kg per warmtepomp / klasse 3 Nieuw</i>	<i>13,6 kW</i>

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden.

Archeologienota

De maatregelen in de ingediende archeologienota met referentienummer ID35411 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma.

Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden.

De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Drongenhof 19-61

...

Plotersgracht 18-22

Terrassen

Om de aanvraag alsnog in overeenstemming te brengen met de BPA-voorschriften, wordt de diepte van de voorziene terrassen beperkt tot 1,38 m, zodat de totale bouwdiepte van het gebouw de maximaal toegelaten 11,53 m niet overschrijdt. Daarnaast wordt opgelegd dat deze terrassen op elke plaats, loodrecht gemeten vanaf de buitenrand, een minimale afstand van 1,90 m tot de linker zijperceelsgrens respecteren.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting*
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")*

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater*
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)*
- * +300 l/ IE tem 10 IE*
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE*

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put.

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Opbouw

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de

perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Rodekoningstraat 14-20

...

Trommelstraat 8-10

...

Zwaanstraat 3-5

...

Kaatsspelplein 3-5

..."

1.9 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten zijn de eigenaars en tevens bewoners van de woning Plotersgracht 24 te Gent, zijnde een beschermd monument.

Hun woning paalt rechts aan het deelproject 'Ploterstraat 18-22'.

Zij stellen dat de terrassen die aan de achterzijde van het pand (meergezinswoning) nr. 18-22 worden bevestigd, rechtstreekse inijk in hun tuin zullen geven en hun privacy schenden, alsook voor geluids- en geuroverlast zal zorgen.

Ook wordt opgemerkt dat de gevraagde terrassen strijdig zijn met de voorschriften van het BPA inzake bouwdiepte hoofdgebouwen.

Weliswaar wordt in de bijzondere voorwaarden in de omgevingsvergunning de diepte van de terrassen beperkt tot 1,38 m, zodat de totale bouwdiepte van het gebouw de maximaal toegelaten 11,53 m (= 2 m dieper dan ondiepst aanpalende woning) niet overschrijdt, doch dit is een maximumgrens: er is geen reden om hier de maximale afwijking van twee meter toe te laten. Dit wordt niet gemotiveerd. Het is juist aangewezen om de bestaande bouwdiepte in de straat te respecteren.

Het BPA Patershol zet immers expliciet in op het behoud van open binnentuinen, de beperking van bijkomende volumes en het respect voor historische perceel- en bouwpatronen. In de directe omgeving van de te verbouwen eenheden zijn er geen uitkragende 'leefterrassen' aan de tuinzijde. De achtergevelbouwlijn (binnentuinzone BPA Patershol) dient daarom gerespecteerd te worden. Het huidige voorstel tast de open binnentuinstructuur aan.

Verder wordt er geen rekening gehouden met artikel 3.3.3 van het BPA, welke het volgende bepaalt:

"Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern: [...] de constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur [...], en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak. [...] De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen."

Er is geen wettelijke verplichting om terrassen te voorzien: de artikelen 4.18 en 4.19 ABR zijn niet van toepassing op sociale woningen.

De aanvrager zou ook kunnen kiezen om inpandige terrassen te voorzien. De vereiste minimale oppervlakte voor de appartementen vormt ook na aftrek van de oppervlakte voor een inpandig terras geen probleem.

De afstand van 1,90 m zoals vermeld in artikel 3.132 B.W. is foutief toegepast: deze afstand moet loodrecht op perceelsgrens zijn i.p.v. loodrecht op het balkon. De volledige balkonconstructie dient buiten deze afstand te liggen.

De plannen zijn misleidend en niet uitvoerbaar voor wat het bovenste terras betreft: voor toegangen of deuropeningen moet, na afwerking, een vrije doorgangshoogte van minstens 2,09 m gegarandeerd worden. Dit is onmogelijk bij het terras op de bovenste verdieping. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande kroonlijst, waardoor er nooit een normale hoogte van een deuropening kan worden voorzien. Een persoon met een gemiddelde lengte zal zich steeds moeten bukken om naar het terras te gaan.

Ook stellen zij dat *"de voorziene werken aan de panden in het Patershol en het voorzien van zonnepanelen ook de erfgoedwaarde van het Patershol aantasten"*.

Er worden op alle woningen waarop de aanvraag betrekking heeft zonnepanelen voorzien. Dit bezwaar is dus niet enkel gericht tegen het deelproject 'Plotterstraat 18-22', maar ook tegen de 5 andere deelprojecten.

Dit wordt bevestigd op blz. 10 van het beroepsschrift:

"Ook worden op verschillende panden – niet alleen het pand in de Plotersgracht – zonnepanelen voorzien. Er wordt onterecht gesteld dat de daken niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. De daken in het Patershol vormen een mooi samenspel van historische grote en kleine daken, vaak met oude Boomse dakpannen. Het dakenlandschap van het Patershol draagt dan ook bij aan het architecturaal ensemble. Dit wordt verstoord door het aanbrengen van zonnepanelen, zeker wanneer deze in het zwart zijn op rode daken. ..."

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 15 juli 2026 volgend advies uit:

"Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."

1.10.2 Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 31 juli 2026 volgend advies uit:

"...

1. De aanvraag beoogt de verbouwing en renovatie van in totaal 24 appartementen en 11 eengezinswoningen uit de late 20^{ste} eeuw, gelegen in de wijk Patershol in Gent. Het betreft volgende deelprojecten:

- De verbouwing van de meergezinswoning Drongenhof 16-61, bestaande uit vier bouwlagen onder deels hellende, deels platte daken. Twee appartementen worden samengevoegd waardoor er in de nieuwe toestand 21 (i.p.v. 22) wooneenheden zullen zijn. Verder voorziet de aanvraag nieuwe isolatie en nieuwe afwerking van het exterieur in rode gevelsteen met buitenschrijnwerk in groen-bruine tint. Voor de aansluiting ter hoogte van het buurpand Lange Steenstraat 54 (deels beschermde refugiehuis van de abdij van Drongen) wordt gewerkt met een arrière corps. De terrassen aan de zijgevel en achtergevel worden vernieuwd en vergroot met een stalen structuur. Het geheel krijgt platte daken waarop zonnepanelen zijn voorzien. De binnentuin wordt heraangelegd en voorzien van private tuindelen, een fietsenstalling en afvalberging.*
- De verbouwing van de meergezinswoning Plotersgracht 18-22, bestaande uit drie bouwlagen onder hellende daken met drie appartementen en een kleine tuin in binnengebied. Na nieuwe isolatie worden de gevels opnieuw afgewerkt met een gladde lichtkleurige buitenpleister en nieuw buitenschrijnwerk. Dit nieuwe schrijnwerk is voorzien in ivoorkleurig aluminium met betonnen kaders. Het dak krijgt nieuwe rode tegelpannen. Aan de achtergevel wordt voor de eerste en tweede verdieping een stalen terrasstructuur geplaatst. Achteraan is een tuinberging voorzien. Op de achterste dakvlakken komen zonnepanelen.*
- De verbouwing van de eengezinswoningen Rodekoningstraat 14-16-18-20, omvattende vier grondgebonden woningen van twee bouwlagen onder hellende daken. Achteraan bevinden zich ommuurde priv tieve tuinen met enkele bijgebouwen. Vandaag kenmerkt het exterieur zich door een afwerking in deels (beschilderde) gevelsteen en deels gele bepleistering met PVC-schrijnwerk. De gevels worden nieuw afgewerkt met rode gevelsteen in wisselend verband en nieuw aluminium buitenschrijnwerk in een variërende groene tint en betonnen kaders. Ter hoogte van de aansluiting op het rechterbuurpand (bescherm  monument) wordt voor de voorgevel gewerkt met een arrière*

corps. De woningen krijgen achteraan een éénlaagse uitbouw en tegen de muur open tuinbergingen, allen onder groendak.

De achtergevels worden afgewerkt met rode gevelsteen en de uitbouw met een rode betegeling. De tuinmuur wordt gerenoveerd in geschilderde gevelsteen met enkele delen in claustra metselwerk ter hoogte van nieuwe aluminium toegangsdeuren. De daken krijgen nieuwe rode tegelpannen.

Op de voorste dakvlakken en op het zuidelijk zijdakvlak van nr. 14 zijn zonnepanelen voorzien.

- De verbouwing van de eengezinswoningen Zwaanstraat 3-5, omvattende twee woningen van twee bouwlagen onder hellende daken met dwarse dakuitbouwen. Deze woningen zijn dwars op elkaar ingeplant in een ommuurd binnengebied met twee tuinzones. De bestaande gevelafwerking bestaat uit gevelsteen met enkele houten accenten en buitenschrijnwerk in hout. De gevels worden nieuw afgewerkt met rode gevelsteen in wisselend verband en nieuw aluminium buitenschrijnwerk in groene tint en betonnen accenten. De woningen krijgen een nieuwe uitbouw onder plat groendak, afgewerkt met rode betegeling, en in het geval van nr. 3 een open tuinberging. De tuinmuur wordt gerenoveerd in geschilderde gevelsteen met een deel in claustra metselwerk ter hoogte van een nieuwe aluminium toegangsdeur. De daken krijgen nieuwe rode tegelpannen. Op de achterdakvlakken en het plat dak van de uitbouw zijn zonnepanelen voorzien.

- De verbouwing van de eengezinswoningen Trommelstraat 8-10, omvattende twee woningen van twee bouwlagen onder hellende daken. De bestaande gevelafwerking betreft deels gevelsteen, deels beige bepleistering met buitenschrijnwerk in lichtkleurig PVC en hout. De gevels worden nieuw afgewerkt met rode gevelsteen in wisselend verband en nieuw aluminium buitenschrijnwerk in variërende groene tinten en betonnen accenten.

De woningen krijgen achteraan een nieuwe uitbouw onder plat groendak, afgewerkt met rode betegeling. De daken krijgen nieuwe rode tegelpannen. Op de achterdakvlakken en het plat dak van de uitbouw zijn zonnepanelen voorzien.

- De verbouwing van de eengezinswoningen Kaatsspelplein 3-4-5, omvattende drie woningen van elk twee bouwlagen onder zadeldaken.

Het linkerpand (nr. 3) kenmerkt zich als dwars geplaatst diephuis met gevelbrede muuropening op het gelijkvloers en topgevel in metselwerk.

De overige twee panden kenmerken zich door een afwerking met respectievelijk gevelsteen en deels gele bepleistering. Het rechterpand nr. 9 heeft op de hoek een hoger opgetrokken dak. Het bestaande buitenschrijnwerk bestaat deels uit hout, deels uit PVC.

De gevels worden nieuw afgewerkt met rode gevelsteen en aluminium buitenschrijnwerk in variërende groene tinten en betonnen accenten.

Bij Kaatsspelplein 3 wordt het metselverband van de topgevel hernomen. Ter hoogte van de aansluiting op het rechterbuurpand (beschermde monument) wordt de scheiding geaccentueerd door een nieuwe regenwaterafvoer. De tuinmuur wordt gerenoveerd in geschilderde gevelsteen met een deel in claustra metselwerk ter hoogte van nieuwe aluminium toegangsdeuren en aan de binnenzijde open tuinbergingen onder groendak. De daken krijgen nieuwe rode tegelpannen.

Op de achterdakvlakken zijn zonnepanelen voorzien.

De aanvraag situeert zich in het stadsgezicht 'Patershol en omgeving' dat beschermd is omwille van de historische, architectuurhistorische, cultuurhistorische en volkskundige waarde.

2. Het agentschap Onroerend Erfgoed bracht in eerste aanleg geen advies uit en gaf op 7 april 2026 aan geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag.

3. Het college van burgemeester en schepenen besloot op 30 april 2026 de vergunning te verlenen onder voorwaarden. Daarbij wordt verwezen naar de gunstige evaluatie door het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst monumentenzorg. De vergunningsbeslissing gaat achtereenvolgens in op de verschillende deelprojecten. Voor het vastgestelde inventarispannd Kaatsspelplein 3 motiveert het schepencollege dat de vormgeving van de gevel intact blijft door het hernemen van het metselwerkverband. De bestaande panden Drongenhof 16-61, Rodekoningstraat 14-16-18-20 en Kaatsspelplein 4-5 hebben volgens het schepencollege geen toonaangevende vormgeving, maar zijn wel kenmerkend voor de tijdsgeest waarin ze werden opgericht en vertegenwoordigen zo de evolutie die dit stadsdeel doormaakte in de tweede helft

van de 20ste eeuw. Het schepencollege stelt vast dat de nieuwe ontwerpen uitgaan van een materialisatie en afwerking die aansluit bij de schaal, het karakter en het historische weefsel van het Patershol.

Het schepencollege acht dit ook het geval voor Trommelstraat 8-10 en Zwaanstraat 3-5. Globaal ziet het schepencollege een verbetering van de woonkwaliteit.

De vergunningsbeslissing beschouwt Plotersgracht 18-22 als toonaangevend voorbeeld van integratiearchitectuur uit de jaren 1980 met postmoderne vormgeving. Het nieuwe ontwerp zou deze architectuur versoberen zonder de hoofdvormgeving te wijzigen. Als voorwaarde legt het schepencollege wel op om de diepte van de nieuwe terrassen te beperken tot 1,38m zodat de totale bouwdiepte conform is aan het geldende BPA.

Het schepencollege stelt dat de voorziene zonnepanelen niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

4. De eigenaars van het buurpand Plotersgracht 24 tekenden op 27 mei 2026 beroep aan. Ze benadrukken de ligging in het beschermde stadsgezicht en de monumentbescherming van hun eigen woning. Het beroepschrift kant zich allereerst tegen de plaatsing van de terrassen met balkons aan de achterzijde van het aanpalende appartementsgebouw Plotersgracht 18-22.

De beroepers wijzen op de inkijk die hierdoor ontstaat in hun tuin en benadrukken de afwijking van de geldende BPA-voorschriften op vlak van bouwdiepte en afstand van de perceelsgrens. De beroepers achten de terrassen ook strijdig met de erfgoedwaarden en -kenmerken van het stadsgezicht. Volgens hen wijzigt dit de ordonnantie en het uitzicht van het perceel, wat verboden zou zijn door het beschermingsbesluit en gewestplan. Ze stellen dat diepe balkons en leefterrassen niet passend zijn in het kwetsbaar weefsel en er geen precedent voor is. De ingreep is volgens hen nefast voor het bescheiden karakter van de achtergevels en het binnengebied, wat afbreuk zou doen aan de cultuurhistorische en architectonische waarden van het Patershol. De beroepers menen dat er ook geen rekening is gehouden met de bescherming van hun woning als monument. Verder kanten de beroepers zich tegen plaatsing van zonnepanelen op de verschillende panden. Ze stellen dat deze wel zichtbaar zijn vanop het openbaar domein en hierdoor het dakenlandschap van het Patershol verstoren. De zonnepanelen zouden niet passend zijn, zeker in de context van de bufferzone van het werelderfgoed. Tot slot argumenteert het beroepschrift dat de voorziene terrassen bij Plotersgracht 18-22 strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.

5. Alle deelprojecten situeren zich in het beschermde stadsgezicht van het Patershol. Nieuwe ontwikkelingen moeten de aanwezige erfgoedwaarden dan ook te allen tijde vrijwaren, respecteren en waar mogelijk versterken.

De commissie merkt daarbij op dat de betrokken, laat-20ste-eeuwse panden architecturaal kenmerkend zijn voor de periode waarin ze werden opgericht. Hoewel geen historische bebouwing, sluiten ze aan bij het historisch gegroeide weefsel van de wijk en getuigen van de latere evolutie die dit stadsdeel doormaakte. Daarnaast is het pand Kaatsspelplein 3 afzonderlijk vastgesteld op de inventaris onroerend erfgoed als heropgebouwd diephuis met referenties aan de 18^{de} eeuw. Voor het pand Plotersgracht 18-22 wijst de commissie op de herkenbare integratiearchitectuur uit de jaren 1980.

De commissie spreekt zich hierna enkel uit over de erfgoedimpact van de aanvraag. De voorgestelde plannen hernemen globaal gezien de bestaande volumetrie en vormgeving van de bestaande panden. Ook de materiaalkeuze van de aanvraag is grotendeels afgestemd op de context van het stadsgezicht.

De commissie stelt vast dat het beroep hoofdzakelijk focust op de nieuwe terrasstructuur achteraan Plotersgracht 18-22. Deze nieuwe toevoeging zal niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. De commissie wijst erop dat de open inplanting van deze ruime terrassen tegen de achtergevel wel een impact heeft op het binnengebied, ook al houden ze afstand van de aanpalende rechtergevel. Ook heeft de commissie bedenkingen bij de voorgestelde vormgeving van de uitpandige terrassen, zowel wat betreft Plotersgracht 18-22 als de metalen terrasstructuur voorzien bij Drongenhof 16-61. Het beroepschrift merkt terecht op dat het gebruik van een metalen structuur sterk afwijkt van bestaand materiaalgebruik en contrasteert met de aanpalende historische bebouwing. Volgens de commissie is deze ingreep bijgevolg onvoldoende afgestemd op

het historische weefsel van de beschermde stadswijk.

De commissie is niet bevoegd om zich uit te spreken wat betreft de impact op zichten en lichten. De commissie wijst daarnaast op de afwijkende dakvorm die voorzien wordt bij de renovatie van de meergezinswoning Drongenhof 16-61. De wijk Patershol kenmerkt zich namelijk door een homogeen samenspel van hellende daken met hoofdzakelijk roodkleurige pannen dakbedekking. De huidige vormgeving van Drongenhof 16-61 sluit aan bij deze karakteristiek door de aanwezigheid van hellende pannen dakvlakken rondom het gebouw. In het aangepaste ontwerp na renovatie wordt dit omgevormd naar een integraal plat dak, waardoor de visuele verbinding met het omliggende dakenlandschap verloren zal gaan. De commissie meent dat het voorziene platte dak te sterk contrasteert met de historische omgeving en bijgevolg niet in overeenstemming is met het dakenbeeld van het beschermde stadsgezicht. De commissie pleit ervoor opnieuw te werken met een zichtbaar hellende pannendakstructuur.

Tot slot formuleert de commissie nog een bedenking inzake de zonnepanelen. Een doordachte toepassing van zonne-energie-installaties kan bijdragen tot het verduurzamen van erfgoed en de maatschappelijke uitdaging van de energietransitie. Uitgangspunt blijft volgens de commissie een plaatsing op minst waardevolle of minst kwetsbare onderdelen van de bescherming. Bovendien moet eventuele visuele impact voldoende ingeperkt kunnen worden. De commissie stelt vast dat de zonnepanelen voorzien op de platte daken en op enkele achterdakvlakken aan deze randvoorwaarden voldoen. Dit is echter niet het geval bij de achterdakvlakken van Zwaanstraat 3-4-5 en de voorste dakvlakken van Rodekoningsstraat 16-18-20. De plaatsing van zonnepanelen zal hier wel degelijk prominent zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.

De commissie meent dat dit het kenmerkende dakenlandschap en de historische context van het beschermde stadsgezicht verstoort, en vraagt daarom op deze locaties geen zonnepanelen te voorzien.

6. Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag gunstig voor wat betreft de renovatie van de appartementen en woningen zelf, op voorwaarde dat:

- de nieuwe uitpandige terrasstructuur bij Plotersgracht 18-22 en Drongenhof 16-61 wordt gesupprimeerd;*
- Drongenhof 16-61 wordt voorzien van een zichtbaar hellende pannendakstructuur;*
- er geen zonnepanelen geplaatst worden op de achterdakvlakken van Zwaanstraat 3-4-5 en op de voorste dakvlakken van Rodekoningsstraat 16-18-20."*

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Het CBS bracht geen advies uit binnen de wettelijke termijn van 30 dagen, eindigend op donderdag 30 juli 2026.

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

De percelen zijn deels gelegen in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West en deels in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van een 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).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskansen klein zijn onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van

het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

In de bestreden beslissing wordt bij elk deelproject aangetoond dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van de GSVH en/of het ABR, en dat eventueel gevraagde afwijkingen kunnen toegestaan worden.

Deze beoordeling kan bijgetreden worden.

De bezwaren van appellanten hebben geen betrekking op de watertoets.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage, het zogenaamde m.e.r.-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 Stikstofstoets

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.

De aanvraag heeft enkel impact op de stikstofemissies die vrijkomen door verkeer tijdens de aanlegfase of door het inzetten van 'andere dan stationaire' bronnen tijdens de aanlegfase. Na de aanlegfase wordt er geen extra verkeer gegenereerd, zodat het stikstofdecreet niet van toepassing is op dit project.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet strijdig met de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, kortweg de 'toegankelijkheidsverordening'.

In het beroepsschrift wordt o.a. het volgende vermeld m.b.t. het pand Plotersgracht 18-22:

"Voor toegangen of deuropeningen moet, na afwerking, een vrije doorgangshoogte van minstens 2,09 meter gegarandeerd worden. Dit is onmogelijk bij het terras op de bovenste verdieping."

Appellanten verwijzen hier naar een bepaling/afmeting uit de toegankelijkheidsverordening, meer bepaald artikel 22, dat als volgt luidt:

"§1. Voor toegangen of deuropeningen moet, na afwerking, een vrije doorgangshoogte van minstens 2,09 meter gegarandeerd worden."

§2. De ruwbouwmaten van toegangen of deuropeningen moeten minstens 105 cm breed zijn, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt."

Voor wat de ruwbouwmaten betreft van toegangsdeuren als vermeld in artikel 5 alinea 1, 2 en 3

kan een minimale breedte van 100 cm volstaan, mits na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 85 cm gegarandeerd wordt."

Artikel 5, 1^e lid van de toegankelijkheidsverordening luidt als volgt:

"Bij handelingen aan meergezinswoningen, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, is dit besluit van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben."

Het pand Plotersgracht 18-22 bevat slechts 3 wooneenheden, zodat het niet onder de toegankelijkheidsverordening valt.

Bovendien – bij appartementen die wél onder het toepassingsgebied van de toegankelijkheidsverordening vallen – geldt de in artikel 22, §1 vermelde hoogte van minstens 2,09 m enkel voor de gemeenschappelijke delen en de toegangsdeuren naar elk appartement, maar niet voor toegangsdeuren binnen het appartement zelf, dus ook niet voor toegangsdeuren naar een individueel dakterras.

2.6 Archeologietoets

De maatregelen in de ingediende archeologienota met referentienummer ID35411 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma.

Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden.

De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

2.7 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen;

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Patershol'.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het BPA voor wat de verbouwing en uitbreiding van de meergezinswoning Plotersgracht 18-22 betreft.

Deze woning bevindt zich volgens het bestemmingsplan van het BPA in een zone A voor woningen met klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

Artikel 3.4.1 heeft betrekking op de diepte van de hoofdgebouwen en luidt als volgt:

"De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte.

De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald:

a. Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn: de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw.

b. Ingeval er slechts één aangrenzend hoofdgebouw is: de diepte van dat hoofdgebouw.

c. Ingeval er geen aangrenzende hoofdgebouwen zijn: de diepte van het dichtstbij zijnde hoofdgebouw in dezelfde rij.

d. Ingeval er geen andere hoofdgebouwen zijn in dezelfde rij: vrij te bepalen.

Als de referentiediepte minder dan 10 m bedraagt, dan mag bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw maximum 2 m verder reiken dan die referentiediepte en moet het minimum overeenkomen met die referentiediepte, met evenwel een minimum van 8 m. Deze laatste beperking geldt echter niet als de perceelsdiepte minder dan 10 m bedraagt.

Is de referentiediepte begrepen tussen 10 m en 12 m, dan moet bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw gekozen worden tussen 10 en 12 m.

..."

De rechts aanpalende woning/hoofdbouw heeft een bouwdiepte van 9,53 m en is hiermee 'het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw'.

De referentiediepte voor voorliggende aanvraag bedraagt dus 9,53 m.

De maximale bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt $9,53 \text{ m} + 2 \text{ m} = 11,53 \text{ m}$.

De aanvraag voorziet in het toevoegen van nieuwe dakterrassen op de 1^e en 2^e verdieping aan de achterzijde van het gebouw. Door deze ingreep wordt de maximale bouwdiepte van het pand verhoogd tot 12,55 m.

De aanvraag is dus strijdig met artikel 3.4.1 van de BPA-voorschriften.

In het beroepschrift wordt ook verwezen naar strijdigheid met artikel 3.3.3 van de BPA-voorschriften.

Dit artikel heeft betrekking op 'de hoogte van de bijgebouwen' en is dus niet van toepassing op de dakterrassen, die als een 'uitbreiding van de hoofdbouw' beschouwd worden.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte

afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en

verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Artikel 4.4.1/0 VCRO luidt als volgt:

"Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager."

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek, want werd behandeld volgens de vereenvoudigde procedure. De reden dat Stad Gent de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek (d.i. niet gelijk te stellen met de procedure 'raadpleging aanpalende eigenaar') heeft onderworpen is wellicht te vinden in het feit dat de aanvrager geen afwijking op de BPA-voorschriften heeft gevraagd, laat staan gemotiveerd.

Art. 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (OVV) stelt dat de vereenvoudigde procedure van toepassing is op:

"...

1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden:

a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;

b) de handelingen hebben geen betrekking op:

....

9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;

...".

Uit het bovenstaande blijkt dat de vereenvoudigde procedure niet van toepassing is op deze aanvraag, want dat voor deze aanvraag de gewone procedure met openbaar onderzoek dient gevolgd te worden, gelet op de vastgestelde strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Art. 84 OVV stelt in dit geval dat: *"Als de bevoegde overheid tijdens de vereenvoudigde vergunningsprocedure vaststelt dat de gewone vergunningsprocedure van toepassing is, wordt de procedure stopgezet. Tegen de stopzetting van de procedure is geen administratief beroep mogelijk. De vergunningsaanvrager wordt van de stopzetting op de hoogte gebracht en is ertoe gehouden een vergunningsaanvraag in te dienen conform de gewone vergunningsprocedure."*

Het CBS heeft getracht deze stopzetting te vermijden door in een opgelegde voorwaarde de omvang van de betrokken dakterrassen te verminderen, zodanig dat zij net binnen de marge tot uitbreiding vallen zoals gesteld in artikel 3.4.1 van de BPA-voorschriften en dus m.a.w. niet langer strijdig zijn met dit voorschrift.

Het is evenwel vaste rechtspraak dat de vergunningverlenende overheid een verkeerd toegepaste procedure niet kan oplossen door het opleggen van voorwaarden. De toepassingsvereisten van de vereenvoudigde procedure moeten onderzocht worden op het ogenblik van de aanvraag. Het college had in dit geval dan ook een louter gebonden bevoegdheid om de aanvraag stop te zetten (RvVb 3 juni 2021, nr. RvVb-A-2021-1055 en RvVb 22 juni 2023, nr. RvVb-A-2223-0996).

In dit laatste arrest stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen o.a. het volgende:

"...

De toepasselijke procedure wordt bovendien bepaald aan de hand van de aanvraag en niet aan de hand van de uiteindelijke beslissing. De toepassingsvereisten van de vereenvoudigde procedure moeten worden onderzocht op het ogenblik van de aanvraag. Het opleggen van voorwaarden, het wijzigen van de aanvraag of het uitsluiten van elementen in een aanvraag om een project vergunbaar te maken en desgevallend binnen het toepassingsgebied van de vereenvoudigde procedure te brengen, doet dan ook afbreuk aan die volgorde."

Voorliggende aanvraag kan dus sowieso niet worden vergund, de procedure dient te worden stopgezet.

2.7.2 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.7.3 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De procedure dient te worden stopgezet.

2.8 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.8.1 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan vergunning worden verleend aan:

- exploitant 1: Thuispunt Gent bv (PHG 24 - warmtepomp Drongenhof)
- adres IIOA 1: Drongenhof 37, 9000 Gent
- terrein IIOA 1 kadastraal gekend als: GENT 1 AFD, sectie A, perceel 778/00L000 en 780/00V000
- inrichtingsnummer 1: 20251215-0115
- exploitant 2: Thuispunt Gent bv (PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht)
- adres IIOA 2: Plotersgracht 20, 9000 Gent
- terrein IIOA 2 kadastraal gekend als: GENT 1 AFD, sectie A, perceel 534/00A000
- inrichtingsnummer 2: 20260203-0042

voor de volgende klasse 3 iioa's:

Inrichting: PHG 24 - warmtepompen (inrichtingsnummer: 20251215-0115)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen van de 21 appartementen in Drongenhof bestaan uit 2 warmtepompen voor de verwarming en 1 boosterpomp voor SWW. De warmtepompen voor verwarming hebben elk een elektrisch vermogen van 55kW dus totaal elektrisch vermogen voor de 2 warmtepomp bedraagt 110 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 14,43 kg R32 en dus een CO2 equivalent van 9,74 ton per warmtepomp. De booster warmtepomp voor SWW heeft een elektrische vermogen van 16 kW en is gevuld met R513A als koelgas met GWP van 631. klasse 3 Nieuw	126 kW

Inrichting: PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht (inrichtingsnummer: 20260203-0042)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen voor de 3 appartementen in Plottergracht geeft een WP 4,6 kW *3= 13,6 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 1,02 kg R32 en een CO2 equivalent van 689 kg per warmtepomp klasse 3 Nieuw	13,6 kW

De vergunning kan worden toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur; onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II en titel III van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

Uitvoeren controlemeting geluid

Binnen een termijn van 6 maanden na het in gebruik nemen van de vermelde warmtepompen worden, door een erkend deskundige in de discipline geluid en trillingen, geluidsmetingen uitgevoerd ter bepaling van de geluidsemissies bij vollast van de buitenunits, en ter bepaling van de mogelijke te passen remediërende ingrepen/maatregelen.

De geluidsemissies worden getoetst aan de geluidsnormen conform VLAREM II. Indien de geldende geluidsnormen overschreden worden dient de studie tevens vergezeld van een saneringsplan. Dit plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. De geluidstudie wordt binnen de gestelde termijn ter kennisgeving voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

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

De aanvrager stelt onder meer dat:

- Akkoord met verslag dat foute procedure werd gevolgd
- Overleg met derden gepland om project aan te passen conform het BPA

De derden stellen onder meer dat:

- Onthutst over project

- Akkoord met advies VCOE

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.10 Conclusie

De procedure m.b.t. de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025033076 wordt stopgezet om reden dat de gewone procedure diende gevolgd te worden i.p.v. de vereenvoudigde procedure. De bestreden beslissing dd. 30 april 2026 wordt uit het rechtsverkeer genomen.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025033076 ingediend door Thuispunt Gent 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.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:
Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor 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.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter