



2026_CBS_07196 OMV_2026063830 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en herbestemmen van een kantoorgebouw met conciërgewoning (koetshuis) naar een eengezinswoning en het aanleggen van ondergrondse parkeervoorziening met autolift - met openbaar onderzoek - Gordunakaai, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Kirsten Uijlenhoet - Robin List met als contactadres Gordunakaai 67, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026063830) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en herbestemmen van een kantoorgebouw met conciërgewoning (koetshuis) naar een eengezinswoning en het aanleggen van ondergrondse parkeervoorziening met autolift
- Adres: Gordunakaai 85-86, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 156T en 156L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Gordunakaai in de wijk 'Stationsbuurt Noord'. De omgeving bestaat voornamelijk uit open en halfopen residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 of 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

De site omvat een herenhuis en een conciërgewoning. Het herenhuis met de bijhorende tuin is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Neoclassicistisch herenhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). Enkel het hoofdgebouw (met bouwdiepte van ca 4m) heeft erfgoedwaarde. De opname op de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand (voorbouw). Uit plaatsbezoek blijkt dat de gevelarchitectuur en kamerstructuur nog grotendeels authentiek bewaard zijn gebleven.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en herbestemmen van een kantoorgebouw met conciërgewoning (koetshuis) naar een eengezinswoning en het aanleggen van ondergrondse parkeervoorziening met autolift.

Perceel

Het perceel in kwestie is ca. 4.000m², heeft een totale diepte van 134,5m bij een breedte van 29,5m.

Morfologie & Indeling

1/ Hoofdgebouw & aanbouw

Het hoofdgebouw is op 39,2m achter de rooilijn voorzien. Het gebouw wordt opgevat als 2 afzonderlijke delen. Het voorste deel betreft het inventaris pand, heeft een diepte van 5,66m en breedte van 17,94m met een kroonlijsthoogte van 10,35m en nokhoogte van 12,6m.

Er wordt een nieuwbouwvolume achter het inventarisgebouw voorzien. Dit deel van het gebouw blijft integraal behouden.

Het achterste deel is een recenter bijgebouwd deel en heeft een diepte van 5,76m en breedte van 17,53m met een totale hoogte van 8,47m. Horende hierbij is er op de rechter perceelsgrens een aanbouwvolume aanwezig met een breedte van 7,84m en totale diepte van 26,63m. Alle recenter gebouwde delen worden in huidige aanvraag integraal gesloopt. Er wordt achter het voorste deel een nieuwbouwgedeelte voorzien. Op de gelijkvloerse verdieping bedraagt de bouwdiepte 18m (gemeten vanaf de voorgevel) met een breedte van 17m een totale bouwhoogte van 4,9m. Op de eerste verdieping wordt er een bouwdiepte van 15m voorzien. Dit nieuwbouwvolume bestaat uit 2 delen, een centraal gedeelte met plat dak en totale hoogte van 9,05m en een achterste gedeelte dat naar analogie van het voorste deel ook wordt voorzien met

een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 9,6m en nokhoogte van 11,75m. Het nieuw te bouwen deel zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 50cm over een lengte van 3,7m en met 1,1m over een lengte van 5,65m.

Het nieuwbouwdeel wordt integraal onderkelderde. Achter het hoofdgebouw wordt er centraal een uitpandige autolift voorzien. Dit zorgt voor een bijkomende uitbreiding van de kelder en het volume tot een bouwdiepte van 26,2m over een breedte van 4,5m. De autolift zelf is 6m diep en 3,77m hoog.

2/Conciërgewoning

Het koetsgebouw is voorzien op 47,15m achter de rooilijn ter hoogte van de linker perceelsgrens en is 4,88m breed en 15,75m diep, bestaande uit 2 bouwlagen met een hellend dak. Het gebouw blijft behouden en wordt integraal gerenoveerd.

3/ Bijgebouw

Achteraan het perceel is er een bijgebouw aanwezig op 40,35m van de achterste perceelsgrens en op 83,67m van de rooilijn. Het bijgebouw wordt integraal gesloopt. Er wordt ter hoogte van de rechter perceelsgrens en op 69,97m van de rooilijn een nieuw bijgebouw voorzien. Het bijgebouw is 6,5m breed, 6,15m diep, heeft een kroonlijsthoogte van 3,08m en nokhoogte van 5,62m, wat zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur tussen 1,85m en 4,38m over een lengte van 6,5m. Het bijgebouw wordt ingericht als garage alsook tuinberging.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 3.000 l, gekoppelde hemelwaterputten met een capaciteit van 30.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (33,15m²/ 13.672 liter)

Omgevingsaanleg

De aanwezige verharding en bebouwing in de zone voor privaat park wordt integraal verwijderd. Er wordt hierbij nieuwe verharding voorzien met een totale oppervlakte van 408m².

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 06/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een gebouw bestemd voor particuliere administratie. (Litt. G-23-65)
- Op 21/03/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage-berghaas tot een eengezinswoning. (Litt. G-4-66)
- Op 25/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een portierswoning na slopen bestaande. (Litt. G-21-68)
- Op 10/03/1980 werd een weigering afgeleverd voor uitbreiding van bureel. (KW G-56-78)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 20 juli 2026 onder ref. omv-2026063830 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Gordunakaai 85A in Gent (44809I0156/00T000, 44809I0156/00L000) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- We vragen de verschillen tussen hemelwaterformulier en plan weg te werken. Beide zaken dienen op elkaar afgestemd te worden.*

Het verschil zit hem in de dakoppervlakte van de garage waardoor ook totale oppervlakte, het nodige volume en de nodige infiltratieoppervlakte verschillen.

Volgens plan heeft de garage een dakoppervlakte van 39,98 m² terwijl er op het hemelwaterformulier 39,88 m² vermeld staat. Alle getallen dienen consequent aangepast zodat hemelwaterformulier en plan overeenstemmen.

Indien de oppervlakte van het plan klopt dient de wadi nog iets vergroot zodat er dan minimaal 13672,23 liter voorzien wordt.

- We vragen ook het effectief voorziene volume en de effectief voorziene infiltratieoppervlakte op het plan te vermelden alsook een snede van de wadi te bezorgen.*
- De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

De aanvraag betreft de verbouwing en herbestemming van een neoclassicistisch kantoorgebouw met bijhorende conciërgewoning (koetsenhuis) tot één eengezinswoning, met inbegrip van:

- * behoud en restauratie van het erfgoedwaardig hoofdvolume;*
- * sloop van een niet-waardevolle achterbouw;*
- * realisatie van een nieuw achterliggend volume binnen de geldende bouwdieptes;*
- * aanleg van een volledig ondergrondse parkeervoorziening met autolift;*
- * oprichting van een beperkt bijgebouw in de zone voor privaat park;*
- * herinrichting van de buitenruimte met maximale vrijwaring en versterking van het parkachtig karakter.*

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Leie.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	/
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	Kleine kans onder klimaatverandering (op rand van perceel)
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	/

** Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren*

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van de woning (313,23m²), de conciërge (91,1m²) en garage

(39,88m² volgens hemelwaterformulier) bedraagt in totaal 444,21m²;

- Er wordt een hemelwaterput. met een volume van 30.000 liter en hergebruik (toiletten, wasmachine, uitgietsbak en buitenkraantje voorzien.
- Aan 100 l/m² zou er een hemelwaterput van 44421 liter nodig zijn. Er wordt een uitzondering aangevraagd om een kleinere hemelwaterput te plaatsen gezien onvoldoende hergebruik..
- De in rekening te brengen oppervlakte voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt 444,21-1*30 (in mindering te brengen door aansluiten van 1 woongelegenheid en plaatsen hemelwaterput met hergebruik) = 414,21m². Er is aldus een infiltratievolume van 13668,93 liter en een infiltratieoppervlakte van 33,1368 nodig m². Er wordt een wadi met een volume van 13670 liter en infiltratieoppervlakte van 33,15m² voorzien.
- Volgens plan bedraagt de oppervlakte van de garage 39,98m² waardoor er volgens plan een infiltratievolume van 13672,23 liter en een infiltratieoppervlakte van 33,1448m² nodig is.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er kan akkoord gegaan worden met de afwijking om een kleinere hemelwaterput te plaatsen. We vragen de verschillen tussen hemelwaterformulier en plan weg te werken. Beide zaken dienen op elkaar afgestemd te worden.

Indien de oppervlakte van het hemelwaterformulier klopt voor de garage dan is de wadi voldoende groot gedimensioneerd om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Indien de oppervlakte van het plan klopt dient de wadi nog iets vergroot zodat er dan minimaal 13672,23 liter voorzien wordt.

3. *gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen* Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden. Er wordt een septische put van 3000 liter voorzien.

4. *gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*
De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

5. *watergebonden natuur en structuurkwaliteit*
Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel

Geen bezwaar advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 juni 2026 onder ref. 077514-001/LL/2026:
Besluit: GEEN BEZWAAR

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'RIJSENBERG', goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als zone voor gekoppelde bebouwing en zone voor privaat park.

Zone 11: Zone voor privaat park

1/ Kolom 4-5: Hoofdbestemming/nevenbestemming;

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van een constructie of aangelegenheid bestemd is.

Toetsing: De zone voor privaat park heeft enkel de hoofdbestemming als privaat park en kan dus niet aangewend worden voor andere functies. De aanvraag voorziet hier grotendeels autoparkeren en verharding in functie van autoverkeer in deze zone wat strijdig is met de bestemmingsvoorschriften. Zo wordt er een autolift voorzien integraal binnen de zone voor privaat park wat op geen enkele manier rekening houdt met de bestemmingsvoorschriften en op een zeer onzorgvuldige manier wordt ingepland op het perceel.

2/ Kolom 7-8: Bouwlijnen ten opzichte van de zijdelinkse en achterperceelsgrens;

Toetsing: Er wordt een nieuw bijgebouw voorzien op de rechter perceelsgrens zonder voldoende afstand te behouden, zijnde de minimale 2m. Op zich is er geen bezwaar om dit bijgebouw te gaan voorzien op de perceelsgrens maar hiervoor wordt geen afwijking gemotiveerd en resulteert op zichzelf al tot een ongunstige beoordeling.

3/ Kolom 19-20-21-22: Zonebezetting en maximale oppervlakte van het gebouw/aantal bouwlagen;

Toetsing: In bestaande toestand bedraagt de zonebezetting/bebouwingsgraad 730m², waarvan 305,65m² bebouwing en 424,35m² verharding. Dit betreft een zonebezetting van ca. 17% van de totale perceeloppervlakte excl. De bebouwbare zone (zone 2) in rekening te brengen, wat een overschrijding is van 12% van de maximaal toegelaten 5% zonebezetting. In nieuwe toestand wordt alle verharding verwijderd en nieuwe verharding voorzien en wordt er een nieuw bijgebouw voorzien. Er is 67m² bestaande bebouwing (conciërgewoning) aanwezig en er wordt een nieuw bijgebouw van 40m² voorzien. Het aandeel verharding bedraagt in nieuwe toestand 408m². De totale zonebezetting bedraagt in nieuwe toestand 515m², wat een vermindering betreft van 215m². Echter blijft de zonebezetting ca. 13% wat nog steeds een te grote overschrijding is van de toelaten 5%. Een beperkte afwijking op de zonebezetting is gezien de reeds aanwezige bebouwing wel motiveerbaar maar er wordt in huidig voorstel zeer onzorgvuldig omgesprongen met de verharding en op een ondoordachte manier verharding voorzien. De beoogde afwijking kan vanuit een ruimtelijk oogpunt niet aanvaard worden en wordt **ongunstig** beoordeeld.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.
Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 313m² voor het hoofdgebouw, 91m² voor de conciërgewoning en 40m² voor het bijgebouw, wat de totale dakoppervlakte op 444m² brengt. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 44.400 l. De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 30.000 liter en vraagt hiervoor een afwijking. Gezien het hergebruik lager gelegen is kan er akkoord worden gegaan met het voorzien van een lagere capaciteit.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 444m². Er worden geen groendaken voorzien. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 414m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **33,12m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **13.662 l**. De aanvraag voldoet hieraan.

Groendak

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Op het perceel is een parkachtige tuin met waardevolle bomen aanwezig. De nieuwe bebouwing wordt grotendeels binnen de bestaande footprint voorzien. Er werd geen bemalingsnota voor de bouw van de kelder toegevoegd. Om de impact van verdroging op de bomen te beperken dient bij de bemalingsaanvraag een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW toegevoegd te worden. Om de impact van de bouw en bemaling op de hoogstammige bomen te beperken dienen de werken opgevolgd te worden door een boomdeskundige ETW.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 juni 2026 tot en met 11 juli 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop en nieuwbouw

Het ontwerp beoogt de afbraak van de storende aanbouwvolumes van een latere fase in functie van het kantoor en een bijgebouw in de tuin met behoud van het voorste deel van het hoofdgebouw met erfgoedwaarde. Hiertegen is zowel vanuit een ruimtelijk alsook erfgoed oogpunt geen bezwaar. Ter vervanging wordt het hoofdgebouw uitgebreid met een nieuw volume. Dit is even breed als het herenhuis en opgebouwd uit een volume aan de tuinzijde (dat de volumetrie van de herenwoning kopieert) en een 'tussenvolume' met plat dak (dat oud en nieuw verbindt). Het creëren van een kopiërende architectuur is geen noodzaak en het bouwen van een nieuw volume biedt de mogelijkheid tot een hedendaagse architectuur. Er wordt steeds gestreefd om de gelaagdheid van de stad te versterken door het toevoegen van hedendaagse architectuur (weliswaar passend binnen de historische context) en niet door een kopiërende of historiserende vormgeving. Bij de beoordeling van huidige aanvraag wordt vooral de impact van het nieuwe volume op de erfgoedwaarde van het herenhuis in overweging genomen. Door het schakelvolumen blijft dit voldoende afleesbaar. Om die reden kan huidige architectuur aanvaard worden. Het volume past zich ook voldoende in binnen de omgeving en volgt de geldende voorschriften van het BPA, welke een weerspiegeling zijn van de goede ruimtelijke ordening.

Het behoud en integrale renovatie van de conciërgewoning kan ruimtelijk aanvaardbaar worden gezien hier geen bijkomende volume-uitbreidingen worden voorzien.

Omgevingsaanleg & Mobiliteit

De aanvraag voorziet de functiewijziging van een kantoorgebouw naar een zeer ruime eengezinswoning met vier slaapkamers. Voor een eengezinswoning geldt geen verplichting om een minimumaantal autostaanplaatsen te voorzien, ongeacht de oppervlakte van de woning. Hoewel voor een woning van deze omvang een zekere parkeercapaciteit verantwoord kan zijn, dient deze op een doordachte, proportionele en op de woonfunctie afgestemde wijze te worden georganiseerd.

De aanvraag omvat echter een ingrijpende heraanleg van het terrein, hoofdzakelijk gericht op autoparkeren en de circulatie van gemotoriseerd verkeer. Onder het nieuwbouwvolume wordt een ondergrondse garage voorzien met vier autostaanplaatsen en zestien fietsstalplaatsen, goed voor een oppervlakte van ongeveer 170m². Deze garage is bereikbaar via een autolift die in de tuin wordt ingeplant. Daarnaast voorziet het ontwerp nog drie bovengrondse autostaanplaatsen en een bijgebouw waarin nog eens twee voertuigen kunnen worden gestald. In totaal resulteert dit in negen autostaanplaatsen voor één eengezinswoning.

Deze parkeercapaciteit staat niet in verhouding tot de beoogde functie van een eengezinswoning. Bovendien wordt de voorgestelde wijze waarop het parkeren op het terrein wordt georganiseerd ruimtelijk niet aanvaardbaar geacht.

De voorgestelde omgevingsaanleg vloeit rechtstreeks voort uit de hoge parkeerbehoefte die in het ontwerp wordt gecreëerd. Daarbij wordt echter onvoldoende zorgvuldig omgesprongen met zowel de verhardingsgraad als de ontsluiting van de ondergrondse garage. Zo wordt midden in de zone voor privaat park, achter de woning, een autolift voorzien. Om deze te bereiken is een aanzienlijke oppervlakte aan bijkomende verharding noodzakelijk. Vanuit ruimtelijk oogpunt ontbreekt een afdoende motivering om dergelijke verharding toe te laten louter ten behoeve van autoparkeren en de bereikbaarheid van een autolift, die ook op een andere, meer inasbare manier, kan voorzien worden. De keuze om de autolift achteraan het perceel te situeren lijkt voort te vloeien uit een onvoldoende doordacht ontwerp. Daarnaast wordt het betreurd dat geen onderzoek werd verricht naar alternatieve oplossingen, zoals de aanleg van een inrijthelling langs de zijkant van het gebouw. Een dergelijke oplossing zou de noodzakelijke verharding

aanzienlijk kunnen beperken en beter aansluiten bij de gewenste kwalitatieve inrichting van het perceel.

Het huidige aandeel aan verharding en parkeerinfrastructuur wordt dan ook **ongunstig** beoordeeld. De voorgestelde inrichting verstoort het evenwicht tussen de woonfunctie en de inrichting van het perceel. Er zal een duidelijke ontwerpkeuze moeten worden gemaakt, waarbij ofwel wordt geopteerd voor een ondergrondse parking die via een helling langs de zijkant van het hoofdgebouw wordt ontsloten en het vrijwaren van de zone achter de woning van verharding en bebouwing, ofwel voor een beperkt aantal bovengrondse autostaanplaatsen aan de voorzijde van het perceel, waarbij er wel een optie is om een beperkt bijgebouw in functie van de tuinzone te gaan voorzien.

Het feit dat het terrein vandaag reeds voor een groot deel verhard is, kan niet worden beschouwd als een vrijgeleide om bij een nieuwe ontwikkeling opnieuw een omvangrijke en ruimtelijk weinig inpasbare of doordachte verharding aan te leggen. Hoewel het ontwerp voorziet in een vermindering van de bebouwde oppervlakte, vormt dit op zich geen voldoende verantwoording voor een aanzienlijke herinname van het terrein door nieuwe verharding. De voorgestelde aanleg blijft daarom ruimtelijk onvoldoende verantwoord.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (voorschriften BPA) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (onzorgvuldig ruimtegebruik, verhardingsgraad, mobiliteitsimpact).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen en herbestemmen van een kantoorgebouw met conciërgewoning (koetshuis) naar een eengezinswoning en het aanleggen van ondergrondse parkeervoorziening met autolift aan Kirsten Uijlenhoet - Robin List gelegen te Gordunakaai 85-86, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_07196 - OMV_2026063830 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en herbestemmen van een kantoorgebouw met conciërgewoning (koetshuis) naar een eengezinswoning en het aanleggen van ondergrondse parkeervoorziening met autolift - met openbaar onderzoek - Gordunakaai, 9000 Gent - Weigering