

Deputatie

Besluit

Zitting van 24 september 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025069940

**48 2026_DEP_02951 OVberoep 2025069940 - Gent - Van Steenkiste , Labeau
- Vergunning verlenen**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 24 september 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;
Axel Vansteenkiste, Missionsstrasse 37 te Basel, Zwitserland en Godelieve Labeau, Rijsenbergstraat 346 te Gent, hebben per beveiligde zending van 4 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025069940.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Sint-Annaplein 8, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 2011T.

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging van een gezinswoning naar meergezinswoning met kantoor en winkelruimte.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl.:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Gebouw	Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal wooneenheden	Wonen Commerciële functies met bedrijfswoning

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 4 december 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van zaterdag 3 januari 2026 beroep ingesteld door mr. Stijn Van Hulle, advocaat te Lievegem, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 28 januari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 3 september 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 8 september 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Aanvrager: Godelieve Labeau bijgestaan door mr. Stijn Van Hulle
Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.
Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van
- het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.
- het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De volgende voorschriften zijn van toepassing:
 - De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
 - De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud..
 - Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.
 - Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het BPA 'Binnenstad Deel Zuid' goedgekeurd op 29 november 2002.
- De bouwplaats ligt in verwevingszone. De straatgevel is aangeduid als 'waardevolle straatwand'.
 - Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
 - Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - 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;
 - De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023
 - het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
 - De aanvraag is gelegen in het beschermd stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving'
 - De aanvraag is gelegen in de bufferzone voor UNESCO werelderfgoed (Belfort, lakenhal en Mammelokker).
 - De woning is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed als 'Neoclassicistisch herenhuis'.

- De aanvraag is gelegen in de vastgestelde archeologische zone 'historische stadskern van Gent'.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 10 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

1.3.2.1 Advies dd. 22 juli 2025

Deze instantie bracht op 22 juli 2025 volgend ongunstig advies uit:

"...

Motivering

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

De huidige aanvraag komt inhoudelijk grotendeels overeen met de vergunningsaanvraag van 2023.

De aanvraag beoogt de functiewijziging van een ééngezinswoning naar een gemengd gebruik van wonen en kantoor/winkelruimte. Het zuidelijk dakvlak met gesmoorde boomse pannen wordt vervangen door bitumen dakdichting en het volledige dakvlak wordt voorzien van zonnepanelen. In het noordelijk dakvlak voorziet men twee dakvlakramen en een toegang tot het dakterras. Net als in de voorgaande aanvragen (2023, 2016, 2010) wordt het gevelvlak boven de sierkroonlijst over de volledige breedte ontsloten. In het huidig ontwerp gebeurt dit middels donker grijze aluminium schuiframen, die gedeeltelijk onttrokken worden aan het zicht door een geprononceerde dakoversteek. De rest van de voorgevel wordt gerestaureerd (incl. sierkroonlijst, alle gevelelementen in natuursteen en simili, raamkaders en smeedijzerwerk (poort, balustrades, onder vensterbanken). We merken verder op dat de achtergevel geïsoleerd wordt. Deze ingreep is te betreuren vanuit erfgoedbehoud omdat de achtergevel van dit rijk gedecoreerd pand is afgewerkt met een pleister met schijnvoegen, medaillons en sierlijsten.

Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat de handelingen afbreuk doen aan de bescherming en dat het dossier onvolledig is om een weloverwogen advies te geven.

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

- *Het verwijderen van de historische dakbedekking en de vervanging door een bitumen dakbedekking doet afbreuk aan de historische erfgoedwaarde van het gebouw en de belevingswaarde van het stadsgezicht. De blauw-gesmoorde boomse pannen mogen enkel vervangen worden door (gerecupereerde) blauw-gesmoorde boomse pannen. We vragen verder om zonnepanelen te plaatsen op de minst zichtbare locatie op de site en eerder op een nieuwbouw of bijgebouw in plaats van op het hoofdgebouw. Plaats de zonnepanelen zo laag mogelijk in het dakvlak, dus in de onderste dakhelft, in een aaneengesloten vlak en plaats de panelen zelf op hun lange zijde. Plaats de zonnepanelen op voldoende afstand van de nok, de dakranden en de goten.*

Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met het passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);

Voor volgende handelingen is het dossier onvolledig

- *De restauratieve werken aan de voorgevel (incl. sierkroonlijst, alle gevelelementen in natuursteen en simili, raamkaders en smeedijzerwerk (poort, balustrades, onder vensterbanken).*
- *De nieuwe ingreep in het gevelvlak boven de sierkroonlijst*

In het dossier ontbreken namelijk:

- *een nauwkeurige beschrijving van de werken en van de noodzaak ervan: bijlage B33 bevat enkel een beschrijving van de toestand van het pand (daterende van 2022) en het shadebeeld. De nota bevat geen beschrijving van de werken die men wil uitvoeren. Het is onduidelijk voor welke werken u concreet toelating aanvraagt via de vergunningsaanvraag.*

· *Bijlage B33 bevat geen nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringsmodaliteiten en van het materiaalgebruik. Het agentschap Onroerend Erfgoed kan dus niet beoordelen of de restauratieve werken volgens de regels van de (restauratie-)kunst uitgevoerd worden.*

· *In het dossier ontbreken detailtekeningen van het nieuwe en eventueel te reconstrueren historisch schrijnwerk. Meer concreet vragen we detailtekeningen (aanzicht; verticale en horizontale snede) op schaal 1/1 of 1/2 van het nieuwe schrijnwerk in het gevelvlak boven de sierkroonlijst. Het vervangen van de sierkroonlijst dient identiek naar historisch model te gebeuren. Daartoe bezorgt u een detailtekening van de bestaand profilering op schaal 1/1 of 1/2 (bv. opgemeten met een profielkam). Ook het vervangen van houten onderdelen van het historisch schrijnwerk moet identiek naar historisch model gebeuren (naar materiaalgebruik, profilering, detaillering en verbindingswijze). Op basis van de toegevoegde bijlage B33 en het plan met de pathologie besluit het agentschap Onroerend Erfgoed dat er dringende instandhoudings- en restauratiewerken vereisten zijn. De uit te voeren restauratiewerken staan beschreven in het goedgekeurd beheersplan. U kan de toelating voor het uitvoeren van (niet-vergunningsplichtige) restauratiewerken in een stadsgezicht ook aanvragen via een melding bij stad Gent. In de aanvraag moet u de werken opsommen en de uitvoeringsmodaliteiten en materiaalgebruik gedetailleerd toelichten. Er is in de nota ook sprake van verzakkingen. Voer daarom zo snel mogelijk een scheuronderzoek uit. Dit onderzoek kan deel uitmaken van een algemeen stabiliteitstechnisch onderzoek van het gebouw. U kan zowel voor de restauratiewerken aan de buitenschil (voorgevel en dakbedekking) als voor onderzoeken een erfgoedpremie aanvragen bij het agentschap Onroerend Erfgoed.*

...

1.3.2.2 Advies dd. 1 oktober 2025

N.a.v. een wijzigingsverzoek werd een nieuw advies opgevraagd. Deze instantie bracht op 1 oktober 2025 volgend gedeeltelijk gunstig advies uit:

"...

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 03/09/2025. Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

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

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

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

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

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

De restauratieve werken aan de gevel maken geen deel meer uit van de huidige aanvraag. Dit wordt betreurd vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed omdat er dringende instandhoudings- en restauratiewerken vereisten zijn en we sinds 2023 een uitgewerkt restauratiedossier vragen. De huidige aanvraag kent een lange voorgeschiedenis, waarbij de laatste vergunning dateert van 2016. Dit was de vernieuwing van de vervallen vergunning van 2010. Tijdens deze lange voorgeschiedenis is de toestand van het pand verder achteruit gegaan en zijn nodige restauratiewerken voor de instandhouding van het gebouw uitgebleven. Nochtans kan de eigenaar sinds 2022 premie aanvragen voor de restauratieve werken aan de voorgevel en het dak.

Gunstig advies

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

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

Ongunstig advies

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

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

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

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

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

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

..."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

- Omgevingsvergunningen
 - Op 23/11/2023 werd een *weigering* afgeleverd voor een functiewijziging van een gezinswoning naar woning en kantoor/winkelruimte (OMV_2023102584).
- Stedenbouwkundige vergunningen
 - Op 29/06/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een pand (2006/331).
 - Op 09/04/2009 werd een *weigering* afgeleverd voor de renovatie van een pand (2009/19).
 - Op 23/09/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een 19de-eeuwse pand (2010/507).
 - Op 15/09/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een 19de-eeuwse pand (2016/09132).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De omgeving en de aanvraag worden hoor het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent als volgt samengevat:

"...

Omgeving

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

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

Plaats

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

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

De nokhoogte bedraagt 21,78 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Achter het hoofdgebouw zijn verschillende aanbouwvolumes aanwezig. De aanbouwen zijn tegenaan de rechterperceelsgrens gebouwd met een breedte van ca. 14,50 m en een diepte van ca. 6,10 m. Dit brengt de totale bouwdiepte op ca. 21,30 m (gemeten vanaf de rooilijn). Op de gelijkvloerse verdieping heeft de aanbouw een totale hoogte van 5 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De kroonlijsthoogtes van de aanbouwvolumes op de verdiepingen variëren tussen de 8,35 m en 9,98 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

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

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

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

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

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

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

De voorgevel van het pand is opgenomen in een beheersplan (<https://id.erfgoed.net/plannen/1636>), geldig van 14 april 2022 tot 14 april 2046.

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

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

Gevels

De voorgevel van het hoofdgebouw en de hieraan gekoppelde restauratieve werken maken in huidige

aanvraag geen deel uit van de aanvraag. De enige merkbare ingreep hierbij is het voorzien van een gevelbreed bandraam in de attiek. Dit raam is voorzien in een aluminium schrijnwerk met een zwartgrijze kleur.

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

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

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

Dak

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

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

Morfologie

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

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

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

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

Er wordt een zichtscher voorzien op de linkerperceelsgrens wat zorgt voor een verhoging met 2 m over een lengte van 2 m.

Riolering

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

Indeling

Naast de werken aan de gevels, het dak en de morfologische wijzigingen, omvat de aanvraag voornamelijk interne aanpassingswerken en een functiewijziging van een gezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en winkelruimte. Na de werken heeft de aanvraag volgende indeling: Hoofdgebouw

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

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

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

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

De tussenverdieping 0,5 wordt volledig voorzien voor handel (gebruiker A), het omvat 2 delen.

Het eerste deel heeft een vestiaire en sanitair en is enkel bereikbaar via de private grote trap.

Het tweede deel omvat een toilet en is enkel bereikbaar via de gemeenschappelijke kleine trap en lift.

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

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

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

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

Koetshuis

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

De eerste verdieping van het koetshuis wordt ingericht als bijkomende woonentiteit van ca. 103 m² NVO (incl. inkom gelijkvloers). Deze bestaat uit een keuken, woonruimte, sanitair, slaapkamer en badkamer.

Mobiliteit

In de zone tussen het hoofdgebouw en koetshuis wordt er ter hoogte van de rechter perceelsgrens

een serrestructuur voorzien in functie van fietsenberging. Deze structuur is 5,5 m breed, 2,15 m diep en 3,4 m hoog. Er worden in totaal 14 fietsstalplaatsen voorzien, waarvan 4 in een dubbelhoog systeem.

Omgevingsaanleg

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

..."

1.6 Openbaar onderzoek eerste aanleg

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 juli 2025 tot en met 6 augustus 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften ontvangen.

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE

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

Het betreffende pand werd opgenomen omwille van de historische en architecturale waarde ervan. Deze waardering betreft het volledige pand. Aanduiding van de voorgevel als waardevolle straatwand in het BPA Zuid bevestigt expliciet de waarde van deze gevel. In het beheersplan worden de erfgoedelementen en erfgoedwaarden van deze voorgevel uitvoerig beschreven:

(...) Alle representatieve delen van de gevel zijn bewaard en vormen een representatief voorbeeld van een 19de eeuwse Neoclassicistisch herenhuis. Voorbeelden van neo-Lodewijk-XVI- ornamentiek zijn zichtbaar in de ornamentale fries en ijzerwerk. Deze gevel delen zijn daarom van hoge architecturale erfgoedwaarde. De dakbedekking in Boomse dakpannen kan worden beschouwd als zijnde van begeleidende architecturale erfgoedwaarde. De geveldelen boven de sierkroonlijst, namelijk een blinde wand en de effectieve dakgoot zijn van indifferente architecturale erfgoedwaarde. De nieuwe architecturale ingrepen, opgenomen in hogervermelde omgevingsvergunning beperken zich daarom tot dit deel van de gevel. De, vermoedelijk aanvang twintigste eeuw toegevoegde (veranderingen 1906), houten rolluiken op de eerste verdieping worden beschouwd als zijnde van indifferente architecturale waarde. Deze rolluiken werden bij voormalig gebruik van de binnenruimtes quasi nooit neergelaten en dragen niet bij tot het gevelbeeld. De in de twintigste eeuw toegevoegde PVC rolluiken worden beschouwd als zijnde van storende architecturale erfgoedwaarde. (...)

Het pand kon recent niet ter plaatse bezocht worden. Het dossier bevat eveneens geen relevante foto's van het interieur (met uitzondering van een foto van de dakstructuur). Het is bijgevolg niet mogelijk om de resterende erfgoedwaarde van het interieur van het pand momenteel genuanceerd te kunnen inschatten. Het laatste plaatsbezoek van onze dienst

dateert uit 2010. Toen kon vastgesteld worden dat de oorspronkelijke indeling en ruimtelijkheid grotendeels bewaard zijn gebleven. Het gebouw heeft een uitzonderlijk rijk interieur, maar dat was in 2010 al sterk verwaarloosd. Hierbij wordt gevreesd dat de staat ervan intussen verder gedegradeerd is.

Voorliggende aanvraag omvat zowel omgevingsvergunningsplichtige werken als meldingsplichtige werken binnen beschermd stadsgezicht. De aanvraag is grotendeels een herneming van de

voorgaande aanvraag (OMV_2023102584). De motivatienota geeft aan op welke manier het ontwerp is aangepast aan de stedenbouwkundige eisen. De voorwaarden en opmerkingen vanuit erfgoed zijn echter niet verwerkt (verwijderen van de attiek bv). Hierbij wordt het advies vanuit de voorgaande aanvraag dus ook grotendeels hernomen:

OMGEVINGSVERGUNNINGSPLICHTIGE WERKEN

Volgende wijzigingen worden voorgesteld ten opzichte van de initiële aanvraag:

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

- VOORGEVEL: het schrijnwerk ter hoogte van de opengewerkte attiek wordt vereenvoudigd door het aantal stijlen tot het minimum te beperken. De aanvrager beoogt een zwevend dak. Dit wordt gerealiseerd door ter plaatse van de dakspanten deze te ondersteunen door verticale kokerprofielen achter de stijlen van de raampartij. Vanuit een erfgoeddoogpunt kan echter niet akkoord gaan met het voorstel om de attiek open te werken. Dit wordt bijgevolg ongunstig geadviseerd. Het gewijzigde voorstel voor de indeling van het schrijnwerk verandert niets aan deze motivatie en het standpunt hierover blijft behouden:

"De attiek boven het fries wordt opengewerkt zodat de zolderruimte via een nieuwe raampartij licht kan trekken. Vanuit erfgoeddoogpunt kan niet akkoord gegaan worden met deze ingreep. Binnen beschermd stadsgezicht vormt behoud en herstel van het oorspronkelijke gevelbeeld het uitgangspunt. Deze neoclassicistische gevel is met zorg ontworpen en omvat een bekroning die bestaat uit een decoratieve fries, een siergoot en daarboven een gesloten attiek. Het verwijderen van de attiek doet afbreuk aan de erfgoedwaarde van het pand en van het beschermde stadsgezicht. De grote raampartij is bovendien niet noodzakelijk in functie van de natuurlijke verlichting van het kantoor. Dit kantoor ontvangt natuurlijk daglicht via dakvlakramen aan de achterzijde van het gebouw. Indien wenselijk kunnen bijkomende dakvlakramen aan de voorzijde voorzien worden. Die worden beperkt in aantal en oppervlakte, en worden ingeplant zo laag mogelijk boven de attiek". Het voorzien van beperkte doorbrekingen is te onderzoeken en dienen voldoende afgestemd te worden op de gevelgeleding van de voorgevel. Huidig voorstel is niet aanvaardbaar.

- ACHTERGEVEL: de gevel wordt bepleisterd in een lichte grijsgroene tint op buitenisolatie. Een aantal raamopeningen worden gewijzigd of dichtgemaakt. Ook deze ingrepen werden eerder aangevraagd en geadviseerd. Het gewijzigde ontwerp komt niet tegemoet aan het negatief advies met betrekking tot het na-isoleren van de achtergevel. Het pleisterwerk met schijnvoegen, medaillons en sierlijsten bepaalt mee de erfgoedwaarde van het gebouw. Het verwijderen ervan doet afbreuk aan de erfgoedwaarde. Op het moment van beoordeling van het voorgaande dossier (OMV_2023102584) was het isoleren van de achtergevel nog vrijgesteld van omgevingsvergunningsplicht. Intussen is het vrijstellingenbesluit gewijzigd, en is het na-isoleren van achtergevels enkel vrijgesteld voor panden die niet zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris. Aangezien dit gebouw wel degelijk is opgenomen op de vastgestelde inventaris, is er op vandaag wel een juridische basis om de voorgestelde isolatie en afwerking van de achtergevel te beoordelen. Aangezien deze afbreuk doet aan de erfgoedwaarde, wordt de isolatie van de achtergevel en de bijhorende nieuwe afwerking ongunstig beoordeeld.

Een aantal raamopeningen wordt gewijzigd. Aangezien deze zich aan de achterzijde van het pand bevinden kan hiermee akkoord gegaan worden. Het is veeleer de gevelafwerking dan wel de positie van deze raamopeningen die de erfgoedwaarde van de achtergevel bepaalt.

- BALKONS EN UITPANDIGE TERRASSEN: Een balkon wordt verplaatst zodat de scheidingsmuur minder verhoogd moet worden. Er komen wel uitpandige terrassen ter hoogte van de eerste en tweede verdieping. De aanleg van een terras bij de eerste verdieping betekent dat een bestaand daklicht (foto 8) geen natuurlijke verlichting meer kan ontvangen. Daarom wordt voorgesteld om ledverlichting boven het figuurglas aan te brengen. Uit de foto blijkt dat dit daklicht erfgoedwaarde heeft. Behoud ervan vormt dan ook het uitgangspunt.

Idealiter wordt dit daklicht niet afgedekt, zodat de wintertuin in ere hersteld wordt. Anderzijds biedt het afdekken ervan ook een zekere garantie naar behoud ervan. Om die reden kan akkoord gegaan worden met het afdekken van dit daklicht met een terras, op voorwaarde dat deze terrasconstructie geen schade aanbrengt aan het daklicht en op een reversibele manier wordt uitgevoerd.

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

Functiewijziging

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

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

- *In de koetsdoorgang worden fietsen ingetekend. Het is niet duidelijk welke fietsenrekken hiervoor worden voorzien. Fietshaken worden ongunstig beoordeeld, omdat deze zullen ingrijpen op het pleisterwerk (met eventuele lijsten en lambriseringsen). Daarom wordt gevraagd om te werken met losse fietsrekken die niet verankerd worden in de wanden of de vloer.*

- *In de inkomhal op het gelijkvloers wordt het bestaande binnenschrijnwerk verwijderd en wordt een nieuw (beglaasd) deurgeheel geplaatst meteen voor de trap. Er wordt gevraagd om het oorspronkelijke binnenschrijnwerk ter plaatse te behouden.*

- *Er wordt een kleine helling voorgesteld op het gelijkvloers om een niveauverschil van 38 cm op te vangen (zie snede). Er wordt gevraagd om deze helling als een reversibel element op te vatten, met behoud van de bestaande vloeren.*

- *Er is geen bezwaar tegen het inbrengen van een mezzanine ter hoogte van de zolderverdieping, mits behoudt van de aanwezige waardevolle spanten.*

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

MELDINGSPLICHTIGE WERKEN

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

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

INPASBAARHEID PROGRAMMA EN INRICHTING

Het pand bevindt zich volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 in kernwinkelgebied.

In het kernwinkelgebied wordt een stimulerend beleid voor kleinhandel gevoerd. Het is wenselijk dat kernwinkelgebieden via een ruimtelijke rendementsverhoging verder ontwikkelen.

Om de aantrekkelijkheid te vrijwaren van kernwinkelgebieden wordt er gestreefd naar verdichting en verweving. Deze verdichting wordt gestimuleerd door prioriteit te geven aan wonen en economische activiteiten boven winkels, het samenvoegen van handelspanden mogelijk te maken, bestaande handels- en horecapanden niet om te vormen naar een woonfunctie en de mogelijkheid te voorzien om wonen om te vormen naar handel/horeca binnen het kernwinkelgebied.

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

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

Handel

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

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

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

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

Kantoor

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

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

Het voorzien van kantoor in het hoofdgebouw is hierbij aanvaardbaar. Het terras horende bij de kantoorfunctie onder het dak van het hoofdgebouw is echter strijdig met de voorschriften van het BPA en wordt ruimtelijk ongunstig beoordeeld. Er wordt hiervoor een bijkomende ophoging van de scheidingsmuur voorzien in functie van een zichtscherm. Dit zou vermeden worden door de toegang tot het dakterras centraal te voorzien alsook voldoende afstand te voorzien t.o.v. de perceelsgrenzen. Gezien het terras zich op dergelijke hoogte bevindt is een goede inplanting en inbedding in het volume noodzakelijk en mag deze niet fungeren als een uitkijkpunt overheen het bouwblok, wat nu het geval is en als ruimtelijk niet inpasbaar wordt beschouwd.

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

Meergezinswoning

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad

dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen. Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woonegelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of

zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

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

Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning (NVO < 220 m²) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen. De woning uit de aanvraag betreft een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 220 m² waardoor hier geen sprake is van een te beschermen eengezinswoning.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1500 m², niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

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

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

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

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

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

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

verdiepingen, waar een vlotte toegankelijkheid gegarandeerd is. De algehele indeling van zowel het hoofdgebouw als koetshuis dienen herbekeken te worden.

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

Mobiliteit

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

- Meergezinswoning

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

Toetsing:

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

- Kantoren

Per 100 m² BVO aan kantoor dienen er 2 fietsstalplaatsen worden voorzien.

Toetsing:

Het voorstel beschikt over een totaal van ca. 313 m² BVO kantoorfunctie. In totaal dient er voor de kantoorfunctie uit de aanvraag 6 fietsstalplaatsen worden voorzien.

- Detailhandel

Per 100 m² BVO aan detailhandel dienen er 3 fietsstalplaatsen worden voorzien.

Toetsing:

Het voorstel beschikt over een totaal van ca. 460 m² BVO handelfunctie. In totaal dient er voor de handelsfunctie uit de aanvraag 14 fietsstalplaatsen worden voorzien.

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

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

- Er worden onvoldoende fietsstalplaatsen voorzien; Voor het vooropgestelde programma uit de aanvraag dienen er minimaal 27 fietsstalplaatsen worden voorzien.

- De onderdoorgang waar de fietsstalplaatsen worden is weinig kwalitatief en belemmert de doorgang in de onderdoorgang naar de tuinzone.

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

Omgevingsaanleg

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

De aanvraag houdt onvoldoende rekening met de erfgoedwaarde van het pand met het nastreven van een goede woonkwaliteit (incl. ontharding en kwalitatieve buitenruimte), met een kwalitatieve onderverdeling en verweving van de verschillende functies zonder dat deze een negatieve impact hebben op elkaar en met de parkeerrichtlijnen. Hierdoor ontstaan ook onaanvaardbare strijdigheden met het BPA en het algemeen bouwreglement. Door de vele ongunstig beoordeelde elementen is huidige aanvraag niet op te lossen of te remediëren met bijzondere

voorwaarden of uitsluiten van de ongunstig beoordeeld elementen gezien dit vaak om constructieve wijzigingen gaat die ook effect hebben op het uitzicht, constructie en afwerking van het gebouw. Met die reden wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld.

Het wordt betreurd dat na het verkrijgen van een ongunstige beoordeling en het aansturen op een overleg geen inspanning wordt geleverd om tot een kwalitatieve, éénduidige en haalbare aanvraag te komen die rekening houdt met de aandachtspunten die vooraf aan het indienen van de voorgaande aanvraag alsook in de beoordeling werden meegegeven. Er wordt gevraagd om in een constructief vooroverleg te zoeken naar een kwalitatief en ruimtelijk aanvaardbaar project die tegemoet komt aan de eerder meegegeven adviezen. Verder wordt er aangestuurd om met hoogdringendheid de restauratieve werken van de voorgevel aan te vragen om verdere aftakeling van het gebouw tegen te gaan.

CONCLUSIE

Ongunstig, om volgende redenen:

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

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

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De appellant, aanvrager, haalt diverse argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen.

Preliminair wordt volgende verduidelijkt:

- Kleinhandelsvergunning: Voor deze aanvraag is geen kleinhandelsvergunning nodig. De netto handelsoppervlakte van de kleinhandelsactiviteiten bedraagt 187m² en is bijgevolg kleiner dan 400m². De kantoren betreffen geen verkoopsruimten en vallen bijgevolg niet onder de mee te nemen oppervlakte.
- De voorziene mix van functies is conform het gewestplan, het (verduidelijkend) BPA én is conform de bouwblokvisie en de visienota van Stad Gent voor verweving van functies
 - De voorziene te integreren handelsfunctie op het gelijkvloers positief wordt onthaald, terwijl de kantoorfunctie op die locatie in de binnenstad zelfs als ruimtelijk kwetsbaar wordt aanzien (én derhalve toegejuicht) in uitvoering van de bouwblokvisie alsmede de Visienota Detailhandel en Horeca 2023, te catalogeren als BGO's.
 - De voorziene te integreren en behouden bewoning voldoet aan de (minimum)norm van het BPA

De mix met handel op zichzelf op het gelijkvloers wordt positief geacht. Terwijl terzelfdertijd wordt gesteld dat er toch meer dan 30% als bewoning zou moeten worden voorzien, zodat er niet naar de minimumdrempel mag worden gestreefd.

Het BPA is ouder dan 15 jaar, zodat er niet exact naar drempels hoeft te worden gestreefd (gelet de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO).

- De beroepsindiener wenst het erfgoed te valoriseren. Er dient rekening gehouden te worden met het -op Vlaams niveau goedgekeurde- beheersplan voor het Pand, waarbij aldaar

goedgekeurde standpunten niet zomaar bij vergunningverlening ter zijde kunnen worden geschoven.

Iets dat aldaar zonder erfgoedwaarde wordt gecatalogeerd (vermits het de uitvoerig vormt van de bescherming als stads- en dorpsgezicht), kan niet leiden tot een andersluidend ongunstig advies op erfgoedvlak, of zelfs handhavend intenties van de Stad Gent.

- Volatiliteit in de beoordeling van de erfgoedwaarde. De aanvrager voegt een overzicht toe van de erfgoedproblematiek in voorliggende aanvraag.
- De woongedeelten zijn voorzien voor de aanvrager zelf (in het koetshuis) en haar zoon (in het hoofdgebouw), welke ook de kantoorruimte voor zichzelf op de derde verdieping zal innemen (als architect). Aanvragers betreffen bijgevolg geen projectontwikkelaar an sich.

De appellant haalt volgende grieven aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- De aanvraag is niet strijdig met het bpa, minstens is gemotiveerde afwijking (obv art. 4.4.9/1 VCRO) mogelijk. De ingegrepen waarvoor in de beschrijvende nota een afwijking op bouwdiepte werd gevraagd, zijn niet lichtzinnig voorzien:

- art. 3.2.2. Waardevolle straatwand: Het waardevolle karakter, voor zover door het -door de Vlaamse Minister goedgekeurde- beheersplan van de straatwand, wordt niet geschonden.
- Art. 3.3.3.1. inzake bouwdiepte:
Wat betreft het terras op verdieping 3,5 is er geen bebouwing buiten de toegestane bouwdiepte
Wat betreft het terras op de eerste, tweede en derde verdieping (*welke laatste weldegelijk binnen de 15 meter zone ligt*), gaat het bestreden besluit uit van een niet-lezing van de beschrijvende nota. Het weigeringsmotief aangaande het zenithale licht (aangaande het terras aan verdieping 1) is feitelijk onjuist, daar dit niet erfgoedrechtelijk beschermd is
- Art. 3.3.4.2 met betrekking tot tuinzones: Op het ogenblik van het BPA bestond deze verharding al, en rijst de vraag in hoeverre artikel 2.1.2 van het BPA speelt, én in hoeverre er dan een afwijking benodigd zou (kunnen) zijn. Hoe dan ook zal Beroepsindiener nagaan in hoeverre een bijkomende ontharding nog mogelijk is.

- De aanvraag is niet strijdig met het Algemeen Bouwreglement, minstens is gemotiveerde afwijking mogelijk.

- Art. 3.2.: beperking verhardingen: Beroepsindiener heeft (waterdoorlatende) grindverharding voorzien, zodat haar inziens is voldaan aan deze bepaling. Tevens is de binnenkoer -tussen het hoofdgebouw en het Koetshuis- steeds historisch verhard geweest..
- Art. 5.4. en 5.6. inzake fietsparkeerplaatsen: Er zijn 21 fietsparkeerplaatsen vereist en er worden 14 plaatsen voorzien in de binnenkoer en 2 op het gelijkvloers van de wooneenheid in het koetshuis (zonder rekening te houden met de 6 foutief ingetekende fietsen in de doorgang). De motivatienota bevat een gemotiveerde vraag tot afwijking voor de ontbrekende 5 plaatsen. Deze vraag wordt hier niet behandeld en de motivering niet weerlegd.
De fietsenstalling bij de onderdoorgang -zoals in eerdere plannen aangemerkt- wordt niet gerealiseerd, daar dit inderdaad niet afdoende kwaliteit bood.
- Art. 4.19 inzake buitenruimtes: de buitenruimte voorzien bij het koetshuis voldoet zowel kwalitatief als kwantitatief aan de voorschriften van het bouwreglement. Ook de andere buitenruimtes voldoen.

- Gewestelijke verordening toegankelijkheid: Er werd een afwijking gevraagd op art. 35 van de verordening. Deze werd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen niet beoordeeld.

- De watertoets: het college van burgemeester en schepenen houdt geen rekening met de gemotiveerde vraag tot afwijking van de hemelwaterverordening. De stelling dat er een te groot percentage verharding, alsmede een te kleine hemelwaterpunt zou zijn, kan niet worden bijgetreden.

- De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:

De motivatienota bevat een gefundeerde argumentatie voor de woonfunctie op de verdieping van het koetshuis, gebaseerd op de historie van het pand (de verdieping van het koetshuis was tot nog toe woonfunctie, de aanvrager was er zelf voordien gedomicilieerd), en de beleidsdocumenten van de

stad Gent (Bouwblokvisie en BPA), als ook een kwantitatieve vergelijking met zichtafstanden uit de omliggende straten. De subjectieve beoordeling van de Stad baseert zich niet op regelgeving of beleidsdocumenten, noch op kwantitatieve data, en negeert naar mening van Beroepsindieners de historiek van het pand.

1.9 Adviezen in beroepsfase PIV5

1.9.1 Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 19 februari 2026 volgend ongunstig advies uit:

"...

1. Initiële aanvraag. De aanvraag beoogt een functiewijziging met verbouwing van een eengezinswoning naar meergezinswoning met kantoor en winkelruimte.

Het betrokken pand Sint-Annaplein 8 betreft een 19de -eeuws neoclassicistisch herenhuis aan de noordzijde van het Sint-Annaplein. Het pand bestaat uit een hoofdvolume van 3 bouwlagen onder hellend dak en een achterin gelegen koetshuis van 1 bouwlaag met mansardedak, gescheiden door een binnenkoer.

Voor het hoofdvolume voorziet de aanvraag een opdeling naar winkelruimte op het gelijkvloers en de eerste verdieping, woonruimte op de tweede verdieping, en kantoorruimte op de derde verdieping. Hiertoe worden intern een aantal aanpassingen doorgevoerd (o.a. nieuwe glazen inkompartij met hellingbaan, nieuw sanitair, mezzanine tussen bestaande spanten bovenverdieping etc.).

De bestaande dakopbouw wordt vernieuwd, geïsoleerd en achteraan voorzien van twee dakvlakramen. De initiële aanvraag voorzag daarbij Boomse pannen op het achterdakvlak en een bitumen bekleding met zonnepanelen op het voorste dakvlak. De onderliggende blinde attiek van de voorgevel wordt opengewerkt met een gevelbreed bandraam in zwart-aluminium schrijnwerk. Aanvankelijk voorzag de aanvraag daarbij een dakoversteek. De rest van de voorgevel, incl. sierkroonlijst, blijft behouden.

De achtergevel van het hoofdvolume, gekenmerkt door diverse uitbouwen, wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en bepleisterd in grijsgroene kleurstelling. Plaatselijk worden gevelopeningen aangepast of nieuwe openingen gemaakt. Het schrijnwerk voor de achtergevel is voorzien in donkergroen aluminium. Verder voorziet de aanvraag drie nieuwe terrassen: één op de halfronde uitbouw waar zich nu een daklicht bevindt; één op de uitbouw van de tweede verdieping met toevoeging van een zichtscherm; en één ter vervanging van een schuinhellend dakdeel, waarbij een nieuwe deur toegang geeft vanop de mezzanine. Het balkon boven de achterdeur en bijhorende scheidingmuur met de buur wordt verlaagd.

Het koetshuis is opgetrokken tegen de achterste perceelsgrens over de volledige perceelsbreedte. Het betreft een volume van één bouwlaag onder mansardedak. Hierin wordt op het gelijkvloers een kantoorruimte en op de verdieping een woonruimte gecreëerd. De bestaande poortopeningen worden omgevormd naar ramen en het schrijnwerk vervangen door donkergroen aluminium schrijnwerk. Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd.

Op de binnenkoer wordt de bestaande kasseiverharding vervangen door een verharding van gestabiliseerd grind. Langs de oostelijke muur van de koer is een nieuwe fietsenstalling voorzien met 14 stalplaatsen.

De initiële aanvraag beoogde ook de restauratie van de voorgevel en vervanging van de sierkroonlijst naar bestaand model.

Het hoofdvolume van het herenhuis maakt deel uit van het stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving' dat beschermd is omwille van de historische (i.c. kunsthistorische) waarde.

2. Advies AOE (d.d. 22/07/2025). Het agentschap Onroerend Erfgoed gaf op 22 juli 2025 een eerste, ongunstig advies. Dit advies stemt niet in met de verwijdering en vervanging van de historische dakbedekking. Het agentschap vraagt om (gerecupereerde) blauw-gesmoorde Boomse pannen te gebruiken voor het volledige dak. Daarnaast vraagt het agentschap om zonnepanelen te plaatsen op de minst zichtbare locatie op de site.

Wat de restauratie van de voorgevel en de ingreep boven de sierkroonlijst betreft, is de aanvraag volgens het agentschap te onvolledig voor beoordeling. Het agentschap vraagt de sierkroonlijst te vervangen naar identiek historisch model. Daarnaast wordt gewezen op de noodzaak van dringende

instandhoudings- en restauratiewerken. Daarbij verwijst het agentschap naar het beheersplan en de mogelijkheid van een aparte toelatings- en/of premieaanvraag.

Tot slot betreurt het agentschap de na-isolatie van de achtergevel gezien de huidige afwerking met een pleister met schijnvoegen, medaillons en sierlijsten.

3. Wijzigingsverzoek. Naar aanleiding van het eerste advies van het agentschap diende de aanvrager op 23 augustus 2025 een gewijzigde projectinhoud in (PIV5). Deze omvat aanvullingen in de motivatienota en erfgoednota.

Daarnaast wordt een planwijziging doorgevoerd voor het dak. Beide dakvlakken worden nu vervangen door gerecupereerde blauw gesmoorde Boomse dakpannen. Er is geen dakoversteek meer voorzien ter hoogte van een nieuw te plaatsen voorhanggoot die de huidige geprofileerde kroonlijst vervangt. De restauratie van de voorgevel maakt geen deel meer uit van de aanvraag.

4. Advies AOE (d.d. 01/10/2025). Het agentschap gaf op 1 oktober 2025 een tweede advies. Daarin wordt betreurd dat de restauratieve werken geen deel meer uitmaken van de aanvraag, gezien de dringendheid.

Het agentschap adviseert de aangepaste dakopbouw en het vervangen van de kroonlijst door een voorhanggoot ongunstig. Het weglaten van de dakoversteek zou het nieuwe schrijnwerk in de opengewerkte attiek veel zichtbaarder maken vanuit het beschermde stadsgezicht. Het agentschap is ook van oordeel dat de verwijdering van de bovenste geprofileerde kroonlijst leidt tot een verarming van het gevelbeeld. Bijgevolg zou onduidelijk zijn hoe de geïsoleerde dakopbouw zal aansluiten op de geprofileerde dakgoot.

Het agentschap raadt aan om de ophoging van de dakopbouw tot een minimum te beperken door (gedeeltelijk) te isoleren tussen de kepers.

5. Beslissing CBS. Het college van burgemeester en schepenen besloot op 4 december 2025 de vergunning te weigeren.

Het schepencollege benadrukt dat het pand volledig opgenomen is op de vastgestelde inventaris en tijdens een plaatsbezoek in 2010 nog een uitzonderlijk rijk interieur had. Principieel is er geen bezwaar tegen een herinrichting en herbestemming van het pand, mits behoud van oorspronkelijke draagstructuur, planindeling, ruimtelijkheid en waardevolle (vaste) interieurelementen.

Volgens de weigeringsbeslissing houdt de aanvraag evenwel onvoldoende rekening met de erfgoedwaarden. Zo is het schepencollege van mening dat de verwijdering van de attiek afbreuk doet aan de erfgoedwaarde van zowel het pand als van het stadsgezicht, waarin behoud en herstel van het gevelbeeld een uitgangspunt zijn. Ook de na-isolatie en afwerking van de achtergevel zou vanuit erfgoed oogpunt niet aanvaardbaar zijn. Het schepencollege stemt wel in met het afdekken van het bestaand daklicht door een terras, mits reversibel uitgevoerd en zonder beschadiging van het daklicht. Verder vraagt het schepencollege te werken met losse fietsenrekken, binnenschrijnwerk van de inkomhal ter plaatse te houden, een gelijkvloerse helling reversibel te voorzien, en waardevolle spanten te behouden.

Daarnaast oordeelt het schepencollege dat de aanvraag op meerdere punten niet voldoet aan stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt aangedrongen op hoogdringende restauratiewerken en een constructief vooroverleg in functie van een kwalitatief en ruimtelijke aanvaardbaar project.

6. Beroep. De aanvrager tekende op 3 januari 2026 beroep aan. Ze stelt verbaasd te zijn over de ongunstige erfgoedbeoordeling en meent dat dit argument gebruikt wordt om het volledige project te weigeren.

Volgens het beroepschrift werd het erfgoedaspect doorheen opeenvolgende aanvraagprocedures (2016, 2023, 2025) volatiel en tegenstrijdig beoordeeld. De aanvrager verwijst ook naar het op haar initiatief opgemaakte, goedgekeurde beheersplan. Volgens haar kunnen zaken waaraan het beheersplan geen erfgoedwaarde toekent, niet leiden tot een andersluidend ongunstig advies op erfgoedvlak. Een bijlage gevoegd bij het beroepschrift geeft een puntsgewijze opsomming van vermeende tegenstrijdigheden.

Concreet stelt het beroepschrift dat het agentschap eerder akkoord ging met wijzigingen aan het dak (incl. zonnepanelen). Wat de attiek en dakgoot betreft, kent het beheersplan een 'indifferente architecturale waarde' toe. De aanvrager acht de beoordeling van het schepencollege hiermee in

tegenspraak, alsook de opmerking van het agentschap over de dakgoot. De restauratieve werken aan de voorgevel zouden uit de aanvraag zijn gehaald als tegemoetkoming aan het agentschap.

De overige beroepsgrievens hebben betrekking op legaliteitsaspecten en vooroverleg.

7. Advies VCOE. Het betreffende herenhuis maakt deel uit van de neoclassicistische aanleg van het als stadsgezicht beschermde Sint-Annaplein. Historisch-typologisch sluit dit pand aan bij gelijkaardige herenhuisen en burgerhuizen rondom de monumentale kerk. Deze waardevolle bebouwing typeert zich door neoclassicistische lijstgevels onder zadeldaken, met rondboogvensters op de benedenverdieping en een geaccentueerde bovenbouw met rechthoekige vensters.¹ Het stadsgezicht bezit aldus een belangrijke ensemblewaarde.

De commissie benadrukt dat het pand Sint-Annaplein 8 daarnaast ook intrinsieke erfgoedwaarde heeft, die zich niet tot de voorgevel beperkt. Het betreft een historisch volume met opvallend rijke vormgeving. Het hoofdgebouw zelf (incl. achtergevel) valt integraal in de beschermingsperimeter. Bovendien is het volledige perceel, met binnenkoer en koetshuis, vastgesteld op de inventaris.² In dat opzicht betreurt de commissie dat de aanvraag niet vertrekt van een grondige erfgoedwaardering. Zo zal de na-isolatie van de achtergevel resulteren in een onherroepelijk verlies van de schijnvoegen, medaillons en sierlijsten die samen met de voorgevel het historischarchitecturaal karakter van het herenhuis bepalen. De commissie merkt op dat de aanvraag ook nalaat om de impact op waardevolle interieurelementen te verduidelijken en te motiveren. Het is bijvoorbeeld onduidelijk of voor de halfronde aanbouw een afdekking van het daklicht met erfgoedwaarde noodzakelijk is. In 2010 bleek bovendien nog een uitzonderlijk rijk doch verwaarloosd interieur aanwezig te zijn.

Deze omgang met de intrinsieke erfgoedwaarde van het inventaris pand is lokaal te motiveren. De commissie focust hieronder op de impact van de aanvraag voor het stadsgezicht.

Uit het dossier blijkt dat het herenhuis in slechte staat verkeert. Onderhouds- en herstelmaatregelen dringen zich op. Voor wat het exterieur (voorgevel + dak) betreft, is dat ook zo in het beheersplan voorzien.³ De commissie vindt het daarom een tekortkoming dat voorliggende aanvraag geen gedetailleerd restauratieluik omvat. Een restauratie van o.a. de voorgevel is urgent en volgens de commissie noodzakelijk om een herbestemming van dit pand te kunnen realiseren. Doordat er nu geen restauratieve ingrepen voorliggen, is de totale erfgoedimpact van de aanvraag dus onduidelijk. De commissie is verder van mening dat de verbouwing van dak en voorgevel onvoldoende rekening houdt met de architecturale samenhang van het stadsgezicht. De historische voorgevel is consistent opgebouwd. Hoewel het beheersplan stelt dat de blinde attiek op zichzelf een 'indifferente erfgoedwaarde' heeft, ⁴ zorgt dit gevelonderdeel wel voor een kenmerkende overgang tussen lijstgevel en dak. Ook de huidige geprofileerde kroonlijst is qua vormgeving afgestemd op de lager geplaatste sierkroonlijst. Het vervangen van de attiek door een gevelbreed aluminium raam en doorsnee voorhanggoot doorbreekt evenwel de monumentale gevelopbouw en verstoort de kenmerkende overgang met het dak.

De commissie benadrukt dat deze ingreep contrasteert met de omringende historische architectuur, met een verarming van het beschermde stadsgezicht tot gevolg. Het nieuwe gevelbrede raam is bedoeld als verwijzing naar de aanpalende appartementsblokken. Die recentere bebouwing staat volgens de commissie haaks op de historische pleinarchitectuur, waardoor het verstorend effect ervan aldus doorgetrokken zou worden binnen het neoclassicistische gevelbeeld. Het is bovendien onduidelijk of de oplossing van een mezzanine met kleinere gevelopeningen werd onderzocht, zodat de attiek leesbaar blijft.

Volledigheidshalve wijst de commissie op de te onderzoeken mogelijkheid om het dak aan de binnenzijde (tussen de kepers) te isoleren. Op die manier zou de geprofileerde kroonlijst – al dan niet in gereconstrueerde vorm – behouden kunnen blijven. Wat de dakbedekking betreft, moet de historische afwerking met blauw gesmoorde Boomse pannen worden hernomen. Het voorste dakvlak is zichtbaar vanuit het stadsgezicht, waardoor een afwijkende materialisatie storend oogt. Ook wat betreft eventuele zonnepanelen, acht de commissie een plaatsing enkel mogelijk op niet publiek zichtbare locaties.

8. Conclusie. Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag ongunstig.

...”

1.9.2

Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 28 januari 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 12 februari 2026 volgend ongunstig advies uit:

"...

In het (de) beroepschrift(en) staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

1/ Kleinhandelsvergunning

één van de gronden is het ontbreken van een kleinhandelsluit, waardoor het dossier eigenlijk niet volledig was maar toch werd opgestart.

2/ Functies

De beoogde functies en mix voldoet integraal aan het BPA.

3/ Erfgoedwaarde

Bepaalde ingrepen worden door AOE toegestaan maar door DSM niet wat zorgt voor tegenstrijdige adviezen. Er wordt met het voorstel geen afbreuk gedaan aan de erfgoedwaarde van het pand. De aanpassingen aan het dak werden voorafgaand (in 2016 en 2023) wel aanvaard.

4/ BPA

Er worden afwijkingen op het BPA gemotiveerd echter worden deze niet aanvaard in de beslissing. Alle afwijkingen zijn volgens beroepsindiener aanvaardbaar.

5/ ABR

Er wordt een strijdigheid voorzien op basis van 'beperken van verhardingen' maar de aanvrager motiveert dat het hier om waterdoorlatende grindverharding gaat. Verder voldoet de fietsenstalling niet, waarvoor een afwijking wordt gemotiveerd.

Uit deze opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 december 2025 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt ongunstig advies uit over de omgevingsaanvraag voor een functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en winkelruimte van Axel Vansteenkiste en Godelieve Labeau, gelegen te Sint-Annaplein 8, 9000 Gent.

..."

1.10 Wijzigingsverzoek PIV7

Op 30 mei 2026 werd door de aanvrager een gewijzigde projectinhoudversie ingediend. De nieuwe Project Inhoud Versie omvat volgende aanpassingen:

- toevoeging MER-screening
- toetsing archeologienota (in dit geval niet vereist, motivatie toegevoegd in aangepaste motivatienota)
- toetsing Stikstofdecreet met impactscore berekening
- toevoeging gevelrestauratienota met inventaris bestaande toestand en overzicht voorgestelde maatregelen en geveldetails voorgevel
- aangepast voorstel ontharding binnenkoer (zie aangepaste motivatienota, aangepast plan verdieping 0)
- aangepast voorstel hemelwater (zie Watertoets rapport, aangepast hemelwaternota, aangepast plan verdieping -1)
- aangepaste private buitenruimte wooneenheid gebruiker D (zie aangepast plan verdieping 0)

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen. Art. 64 stelt bijkomend dat:

"Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee."

Het wijzigingsverzoek omvat bijkomende inhoudelijke stukken, waaronder een aangepaste MER-screening. Deze stukken zijn essentieel voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Bijgevolg kon niet worden geoordeeld dat was voldaan aan de voorwaarden van artikel 64 om af te zien van een nieuw openbaar onderzoek. Daarom werd over de gewijzigde vergunningsaanvraag een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Het wijzigingsverzoek werd aanvaard op 8 juni 2026.

1.11 Openbaar onderzoek in beroepsfase PIV 7

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juni 2026 tot en met 16 juli 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen.

1.12 Adviezen in beroepsfase PIV7

1.12.1 Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 10 juli 2026 volgend ongunstig advies uit:

"Advies VCOE (9/07/2026). Het betreffende herenhuis maakt deel uit van de neoclassicistische aanleg van het als stadsgezicht beschermde Sint-Annaplein. Historisch-typologisch sluit dit pand aan bij gelijkaardige herenhuizen en burgerhuizen rondom de monumentale kerk. Deze waardevolle bebouwing typeert zich door neoclassicistische lijstgevels onder zadeldaken, met rondboogvensters op de benedenverdieping en een geaccentueerde bovenbouw met rechthoekige vensters.² Het stadsgezicht bezit aldus een belangrijke ensemblewaarde.

De commissie benadrukt dat het pand Sint-Annaplein 8 daarnaast ook intrinsieke erfgoedwaarde heeft, die zich niet tot de voorgevel beperkt. Het betreft een historisch volume met opvallend rijke vormgeving. Het hoofdgebouw zelf (incl. achtergevel) valt integraal in de beschermingsperimeter. Bovendien is het volledige perceel, met binnenkoer en koetshuis, vastgesteld op de inventaris.³ In dat opzicht betreurt de commissie dat de aanvraag niet vertrekt van een grondige erfgoedwaardering. Zo zal de na-isolatie van de achtergevel resulteren in een onherroepelijk verlies van de schijnvoegen, medaillons en sierlijsten die samen met de voorgevel het historisch-architecturaal karakter van het herenhuis bepalen. De commissie merkt op dat de aanvraag ook nalaat om de impact op waardevolle interieurelementen te verduidelijken en te motiveren. Het is bijvoorbeeld onduidelijk of voor de halfronde aanbouw een afdekking van het daklicht met erfgoedwaarde noodzakelijk is. In 2010 bleek bovendien nog een uitzonderlijk rijk doch verwaarloosd interieur aanwezig te zijn.

Deze omgang met de intrinsieke erfgoedwaarde van het inventarispand is lokaal te motiveren. De commissie focust hieronder op de impact van de aanvraag voor het stadsgezicht.

De commissie gaf in haar eerder advies aan dat de restauratie van o.a. de voorgevel urgent is en noodzakelijk om een herbestemming van dit pand te kunnen realiseren. In de gewijzigde aanvraag (PIV7) werd alsnog een 'restauratieluik' toegevoegd. De betreffende 'Gevelrestauratienota' (B33) blijft strikt beperkt tot de voorgevel en bevat een louter algemene – en deels vrijblijvende – oplijsting van (mogelijke) maatregelen uit het beheersplan.⁴ De concrete keuze van restauratieopties en de technische uitvoering hiervan (voorziene technieken, materiaalgebruik) zijn dus nog verder uit te werken in een grondig restauratiedossier, dit na voortgezet onderzoek en in samenspraak met het agentschap Onroerend Erfgoed. De commissie acht het toegevoegde 'restauratieluik' aldus onvoldoende onderbouwd. Zo wijst de commissie op de onduidelijke mate waarin het buitenschrijnwerk effectief zal/moet worden vernieuwd (incl. erker). Om het waardevolle gevelbeeld te herwaarderen staat behoud van historisch schrijnwerk voorop. Enkel indien behoud onmogelijk blijkt, is het buitenschrijnwerk te reconstrueren naar historisch correct model. In beide gevallen moet de plaatsing van verdunde dubbele beglazing doordacht gebeuren met aandacht voor het behoud of de herneming van het buitenblad in een historisch correcte glassoort. De summiere nota en de detailtekeningen geven hierover (nog) geen uitsluitsel. Ook de geveldelen in natuursteen en simili bezetting vragen een vakkundig uitgewerkte herstellmethodiek.

Wat de dakbedekking betreft, moet de historische afwerking met blauw gesmoorde Boomse pannen worden hernomen. De actuele plannen en geveltekeningen in PIV7 zijn niet eenduidig aangepast. Verder herhaalt de commissie dat de gevraagde verbouwing aan de voorgevel onvoldoende rekening houdt met de architecturale samenhang van het stadsgezicht. De gewijzigde aanvraag (PIV7) voorziet nog steeds in de vervanging van de blinde attiek. De commissie benadrukt dat de historische gevel consistent is opgebouwd, met inbegrip van deze blinde attiek. Hoewel het beheersplan stelt dat de attiek op zichzelf 'indifferente erfgoedwaarde' heeft,⁵ zorgt dit gevelonderdeel wel voor een kenmerkende overgang tussen lijstgevel en dak. Deze opbouw is ook duidelijk zichtbaar vanuit het openbaar domein. Door dit te vervangen voor een gevelbreed aluminium raam wordt de monumentale gevelopbouw doorbroken en de kenmerkende overgang met het dak verstoord.

De commissie blijft van mening dat deze ingreep contrasteert met de omringende historische architectuur, met een verarming van het beschermde stadsgezicht tot gevolg. Het nieuwe gevelbrede raam is bedoeld als verwijzing naar de aanpalende appartementsblokken. Die recentere bebouwing staat volgens de commissie haaks op de historische pleinarchitectuur, waardoor het verstorend effect ervan doorgetrokken zou worden binnen het neoclassicistische gevelbeeld. Het is bovendien onduidelijk of de oplossing van een mezzanine met kleinere gevelopeningen werd onderzocht, zodat de attiek en historische gevelopbouw leesbaar blijft.

Tot slot erkent de commissie dat het gewijzigde detailplan uitgaat van een bovenste geprofileerde kroonlijst die meer aansluit op het bestaande model, doch met ingebouwde zonnewering. De plannen zijn voor deze ingreep evenwel niet consistent (cf. de ongewijzigde doorsnede en terreinprofielen). Gelet ook op de samenhang met de storende vervanging van de attiek, gaat de commissie niet akkoord met de voorgestelde uitwerking van deze kroonlijst.

Conclusie. Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag ongunstig."

1.12.2 Hulpvelreningszone Centrum.

Deze instantie bracht op 10 juli 2026 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

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

1.12.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 8 juni 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 2 juli 2026 volgend ongunstig advies uit:

"- De geboden parkeeroplossing voor fietsen voldoet nog steeds niet aan de minimale eis en vereist een aangepast en doordacht ontwerp. Het niet kunnen inrichten van een voldoende kwalitatieve fietsenstalling voor het gewenste programma getuigt van een onvoldoende kwalitatief ontwerp.

Verder voldoet de fietsenstalling niet aan de minimale eisen opgelegd door het Algemeen Bouwreglement.

- *De fietsenberging met 2 fietsenstallingen heeft een oppervlakte van zo'n 12,6 m². Per fiets is hier 2,2m² nodig. Deze fietsenberging voldoet aan de oppervlakte-eisen.*
- *De fietsenstallingen voor 14 plaatsen. Aangezien het gaat om een hoog-laag-systeem is per fiets 1,6 m² nodig. De fietsenstalling zelf is 12 m². Daarnaast kan het pad als 'gangpad' gebruikt worden, maar alles samen wordt nipt voldaan 1,6 m² x 14 = 22,4 m².*

Het aandeel verharding achter de fietsenstalling voldoet echter niet aan de minimale eis van 2 m gangpad.

De fietsenberging met 2 fietsen zijn voorzien in een systeem op één niveau met een as-op-asafstand van 50 cm (gewone fiets) en 1 meter (buitenmaatse fiets). De lengte om de fiets te stallen is 2 meter (gewone fiets) en 2,5 meter (buitenmaatse fiets), maar het gangpad achter de fietsen voldoet echter niet aan het minimum van 2 meter. Dit bedraagt slechts 1,6 meter (gewone fiets) en 1,1 meter (buitenmaatse fiets), wat veel te krap is. De deuropening bedraagt net 1,10 meter. De hoogte is 3,60 meter.

De fietsenstalling voor 14 fietsen zijn voorzien in een hoog-laag-systeem met een as-op-asafstand van 50 cm. Er zijn er 6 voorzien op één niveau en 8 in een dubbellaags systeem. De lengte om de fiets te stallen bedraagt minstens 2 meter, maar de ruimte achter de fietsen volstaat niet. Dit dient minimaal 2 meter te zijn bij gewone fietsen en 2,65 meter bij een dubbellaags systeem. Hieraan wordt niet voldaan, aangezien er een onverharde zone met beplanting wordt voorzien. De fietsenstalling heeft een hoogte van 3,30 meter.

Vanaf 11 fietsenstallingen moet ook plaats voorzien worden voor buitenmaatse fietsen. Er moeten 2 buitenmaatse fietsen voorzien worden op het plan, terwijl er maar 1 voorzien is. Er moet 10% van het totale aantal fietsparkeerplaatsen voorbehouden worden voor buitenmaatse fietsen.

Van de 16 fietsparkeerplaatsen worden er 8 in een dubbellaags systeem voorzien, dit is 50% van het totaal aantal. Daarmee wordt het maximaal van 40% overschreden.

Er wordt aangegeven in de motivatienota dat: "Het voorzien van een inpandige fietsenparking zou een nefaste impact hebben op de erfgoedwaarde van het gebouw, gezien de proporties, plafondhoogtes, toegangen etc. van de binnenruimtes van zowel het hoofdgebouw, bijgebouwen en koetshuis. Het voorzien van fietsenparking in de kelder is niet mogelijk omwille van de vereisten inzake toegankelijkheid." Echter lijkt het wel wenselijk om de fietsenstallingen in te richten in één van de kantoorruimtes achteraan bijvoorbeeld, aangezien het huidige voorstel van fietsenstallingen op verschillende aspecten niet voldoet. Daarnaast kunnen de bezoekersfietsparkeerplaatsen dan eventueel op de binnenkoer voorzien worden, mits een toegangssysteem. In dit geval zal er duidelijk gesignaleerd moeten worden aan de straatzijde dat de bezoekersfietsparkeerplaatsen op de binnenkoer voorzien zijn. Het moet voor de bezoekers duidelijk zijn dat zij hun fiets daar dienen te parkeren en dat dit niet of zo weinig mogelijk op het openbaar domein dient te gebeuren.

Verharding

- Het kan positief bevonden worden dat er tegemoet wordt gekomen aan het onderdeel over verharding op het terrein. Er wordt net voldaan aan de minimale eis van 25% onverharde zone binnen de zone voor tuinen onder de vorm van 4 plantvakken. Echter voldoet de vooropgestelde verharding niet aan de strikt noodzakelijke verharding noodzakelijk voor het vlot in- en uitrijden met fietsen mogelijk te maken. Er zal een doordacht ontwerp noodzakelijk zijn rekening houdend met de minimale vereisten voor het fietsparkeren. Dit getuigd nogmaals van een niet doordacht ontwerp en er wordt blijvend aangestuurd om in overleg te gaan met de betrokken stadsdiensten om tot een haalbaar ontwerp te komen.

Uit deze opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift. De vooropgestelde wijzigingen werken slechts beperkte strijdigheden met de bestaande regelgeving deels weg maar zijn ook oplosbaar met bijzondere voorwaarden. De aanpassingen zijn niet van deze aard dat er een gewijzigd standpunt wordt ingenomen en dit gezien het algehele ontwerp ruimtelijk onvoldoende rekening houdt met de draagkracht van het bestaande pand alsook de omgeving en onvoldoende kwaliteit nastreeft.

De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 december 2025 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen."

1.13 Wijzigingsverzoek PIV8

Op 28 juli 2026 werd door de aanvrager een nieuw wijzigingsverzoek ingediend.

Met het nieuwe ingediende PIV wenst de aanvrager tegemoet te komen aan de opmerkingen van de adviezen, ter gelegenheid van het nieuwe openbaar onderzoek, van de Stad Gent (2/7/2026) en de VCOE:

- Aangepaste fietsparkeerplaatsen die voldoen aan de vereisten en geen afwijking meer vergen.

- Aangepast profiel van de bovenste goot voorgevel werd tevens geactualiseerd in de snedes en terreinprofiel.

Dit wijzigingsverzoek werd vooralsnog niet aanvaard.

Motivering

2.1 De MER-toets

Volgens de aanvrager omvat voorliggende aanvraag geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

Voorliggende aanvraag betreft de functiewijziging van eengezinswoning naar meergezinswoning met kantoor en winkelruimte.

In de interpretatieve handleiding bij het project-MER-besluit wordt verduidelijkt dat het begrip 'stadsontwikkelingsproject' wijst op een project van een zekere omvang. Om die redenen werd geoordeeld dat een individuele woongelegenheden, zoals bv. een ééngezinswoning niet als stadsontwikkelingsproject wordt beschouwd.

Rekening houdend met de verschillende types van woongelegenheden en hun uiteenlopende groottes worden ook meerdere woningen die in totaal een bouwvolume van 1.000m³ of minder hebben, niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd. De ondergrens om te oordelen of er sprake is van een stadsontwikkelingsproject in de zin van bijlage III werd aldus op 1.000m³ vastgelegd.

De beide appartementen hebben een respectievelijke oppervlakte van 278m² en 101m², er is geen expliciete vermelding van de volumes. Uit lezing van de plannen blijkt dat het woonvolume van de twee woonentiteiten samen het volume van 1.000m³ kunnen overschrijden.

In dat geval is een MER-screening vereist.

Het dossier werd lopende procedure aangevuld met een draagkrachtige merscreening.

2.2 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

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.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent.

Voorliggende aanvraag betreft de functiewijziging van eengezinswoning naar meergezinswoning met kantoor en winkelruimte.

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

Een dergelijke berekening van de stikstofemissies ontbreekt waardoor er geen duidelijkheid is over de impact dat het project zal hebben op de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Meer informatie vindt u via volgend link: <https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen>, specifiek voor de aanlegfase en het aspect mobiliteit vindt u via volgende

link: <https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/infosessie-mobiliteit-en-het-stikstofdecreet>.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag is geen archeologienota gevoegd.

Voorliggende aanvraag betreft de functiewijziging van eengezinswoning naar meergezinswoning met kantoor en winkelruimte. Uit de beschrijvende nota blijkt dat de binnenkoer heraangelegd wordt in waterdoorlatende verharding.

De aanvraag is gelegen in een vastgestelde archeologische zone 'historische stadskern van Gent'. Volgens het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 moet bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een project dat gelegen is binnen een archeologische zone en waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100m² of meer bedraagt en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 300m² of meer bedraagt, een archeologienota worden toegevoegd.

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

De bouwdiepte van het hoofdgebouw van de eengezinswoning bedraagt 15,20m (gemeten vanaf de rooilijn). Achter dit hoofdgebouw zijn nog diverse aanbouwwolumes aanwezig met een breedte van ca. 14,50m en een diepte van ca. 6,10m, waardoor de bebouwde oppervlakte van de woning kan geraamd worden op ca. 365m². Het koetshuis achteraan is eveneens perceelsbreed (18m) en heeft een diepte van ca. 7m, waardoor de bebouwde oppervlakte van het koetshuis kan geraamd worden op ca. 126m². De bestaande bebouwing heeft dan een gezamenlijke oppervlakte van 491m², waardoor de heraan te leggen binnenkoer net geen 100m² bedraagt.

Bijgevolg is geen archeologienota nodig.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 juli 2025 tot en met 6 augustus 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften ontvangen.

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

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent als volgt samengevat en beoordeeld:

"OPENBAAR ONDERZOEK

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Oorspronkelijke aanvraag

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

2/ Onduidelijke plannen

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

3/ Strijdigheid met de geldende voorschriften

Er worden terrassen voorzien die afwijken van de maximale bouwdiepte bepaald door de geldende voorschriften van het BPA.

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

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

4/ Fietsenstalling

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

5/ Ramen scheidingsmuur

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

6/ Achtergevel

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

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

1/ Oorspronkelijke aanvraag

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

2/ Onduidelijke plannen

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

3/ Strijdigheid met de geldende voorschriften

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

4/ Fietsenstalling

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

5/ Ramen scheidingsmuur

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

6/ Achtergevel

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

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan grotendeels worden bijgetreden. Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking onder de juridische toets en de toets van de goede ruimtelijke ordening.

2.5 De juridische toets

2.5.1.1 Kleinhandel

Een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten is nodig bij een netto handelsoppervlakte van meer dan 400m². De 'netto handelsoppervlakte' wordt in art. 2 van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid gedefinieerd als 'de oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte.'

In de beschrijvende nota van de aanvraag wordt de handelszaak als volgt omschreven:

"Binnen de Handelszaak, Gebruiker A, zijn enkel volgende ruimtes op het gelijkvloers voorzien als publiek toegankelijke verkoopsruimtes: 0.03, 0.04, 0.05, 0.06. Deze beschikken over een afzonderlijke toegang en hebben een totale netto vloeroppervlakte van 187m² (onder de 400m² grens waarbij een kleinhandelsvergunning aanvraag noodzakelijk is). Alle andere ruimtes van de Handelszaak (Gebruiker A) zijn voorzien als dienstruimtes van de handelszaak (circulatie, keuken, berging, bureel- en vergaderruimtes).

Aangezien de handelsfunctie beschikt over een eigen toegang en trap, wordt de gemeenschappelijke trapzaal enkel benut voor gebruik van de lift (levering van materiaal en rolstoel-toegankelijkheid)."

Ook de inkomruimtes en circulatieruimtes moeten opgenomen worden in de berekening. Met inbegrip van de inkomruimtes en circulatieruimtes en rekening houdende dat op de verdieping geen publiektoegankelijke verkoopsruimtes voorzien worden, wordt de grens van 400m² niet overschreden.

2.5.1.2 Vrijgestelde stedenbouwkundige handelingen

In het aanvraagdossier wordt toegelicht dat de voorgevel van het pand gerestaureerd zal worden, maar dat dit geen deel uitmaakt van deze vergunningsaanvraag. Dit zal na overleg het voorwerp uitmaken van meldingen:

"In uitvoering van het op 14.4.2022 goedgekeurde Beheersplan Onroerend Erfgoed 'SintAnnaplein, 9000 Gent', wordt de voorgevel gerestaureerd, incl. sierkroonlijst, alle gevelelementen in natuursteen en simili, raamkaders en smeedijzeren poort. Deze (niet-vergunningsplichtige) restauratiewerken maken geen deel uit van de huidige omgevingsvergunningaanvraag, maar zullen naderhand het

voorwerp uitmaken van meldingen, na overleg en samenspraak met zowel het AOE als de Erfgoedgemeente Gent."

In art. 2.1. van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (dd. 16/07/2010) wordt bepaald welke handelingen in, aan en bij woningen vrijgesteld zijn van vergunning:

"Art. 2.1. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen in, aan en bij hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:

...

2° handelingen aan gevels en daken, zonder de energieprestatie van het gebouw te verslechteren en zonder het fysieke bouwvolume te wijzigen;

...

Art. 2.2. De vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden :

1. de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot en met 5°, 8° tot en met 9°, 11° tot en met 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van de betrokken hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2. er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

3. het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd;

4. ...

5. de handelingen, vermeld in art. 2.1, 8°, 11°, 12° en 13° zijn niet gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied;

6. de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 2°, 2/1°, 3°, c) en d), van dit besluit, worden niet uitgevoerd:

a) in gebieden die erkend zijn als werelderfgoed of die in de bufferzone van het werelderfgoed liggen conform artikel 11 van de overeenkomst inzake de bescherming van het cultureel en natuurlijk erfgoed van de wereld, opgemaakt in Parijs op 16 november 1972;

b) aan gebouwen die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, maar die niet beschermd zijn."

Hoewel handelingen aan gevels vrijgesteld kunnen zijn, bepaalt artikel 2.2, 2° en 3° van het Vrijstellingenbesluit expliciet dat deze vrijstelling vervalt zodra er een vergunningsplichtige functiewijziging wordt doorgevoerd of het aantal woongelegenheden wijzigt.

In voorliggende aanvraag wordt het aantal woongelegenheden gewijzigd en worden vergunningsplichtige functiewijzigingen doorgevoerd. Bovendien is de aanvraag gelegen in bufferzone van het werelderfgoed (art. 2.2, 6.a) én gelegen in een beschermd stadsgezicht (art. 2.2.6.b). De restauratie van de voorgevels valt bijgevolg niet onder het vrijstellingenbesluit.

De aanvrager stelt dat hij een aparte machtiging van het Agentschap Onroerend Erfgoed en de erfgoedgemeente Gent zal verkrijgen.

Een aparte machtiging of toelating van het agentschap kan hier een oplossing vormen.

2.5.1.3 Onlosmakelijk verbonden vergunningsplichtige handelingen

Overeenkomstig artikel 7 § 2 Omgevingsvergunningsdecreet moeten alle onlosmakelijk verbonden vergunningsplichtige handelingen gezamenlijk aangevraagd worden.

Zoals hoger gesteld is de gevelrestauratie vergunningsplichtig. Bovendien vormt deze gevelrenovatie samen met voorliggende aanvraag (meergezinswoning en functiewijziging) een bouwtechnisch en functioneel geheel. Bijgevolg zijn beide aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden en moeten beiden in eenzelfde aanvraag ingediend worden.

Dat beiden onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, blijkt ook duidelijk uit het advies van de VCOE op 20 februari 2026:

"Uit het dossier blijkt dat het herenhuis in slechte staat verkeert. Onderhouds- en herstelmaatregelen dringen zich op. Voor wat het exterieur (voorgevel + dak) betreft, is dat ook zo in het beheersplan voorzien. De commissie vindt het daarom een tekortkoming dat voorliggende aanvraag geen gedetailleerd restauratieluik omvat. Een restauratie van o.a. de voorgevel is urgent en volgens de

commissie noodzakelijk om een herbestemming van dit pand te kunnen realiseren. Doordat er nu geen restauratieve ingrepen voorliggen, is de totale erfgoedimpact van de aanvraag dus onduidelijk."

Met dit advies gaat de VCOE haar bevoegdheid te buiten, nu een restauratie niet vergunningsplichtig is, en een apart spoor kan doorlopen, los van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Er kan dan ook voorbijgegaan worden aan het advies van de VCOE en van Onroerend Erfgoed, nu de werken kaderen binnen het voor deze site uitgewerkt beheersplan inzake erfgoed.

2.6 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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

Hemelwaterput

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

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 445 m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Het bufferend vermogen van de groendaken wordt nergens op de plannen vermeld waardoor deze niet in rekening worden gebracht. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte per aangesloten entiteit met 30 m² verminderd worden. Volgens de nota worden er 4 gebruikers aangesloten, wat resulteert in een vermindering van 120 m². Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 325 m². Dit resulteert in een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 26 m² en een buffercapaciteit van 10725 liter. De aanvraag voorziet geen infiltratievoorziening met een motivatie dat dit technisch niet haalbaar is. Deze motivatie wordt niet gevolgd daar dat er wel een voldoende grote binnenkoer/tuinzone aanwezig is. Verder ontbreekt enig onderzoek naar de haalbaarheid hiervan en of deze eventueel ondergronds voorzien kan worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Conclusie:

Voor de afwaterende oppervlakte dient er 100 liter per m² in rekening gebracht te worden, wat resulteert in een hemelwaterput met een (gekoppelde) capaciteit van 44500 liter. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening bedraagt 325 m². Dit resulteert in een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 26 m² en een buffercapaciteit van 10725 liter. De aanvraag voorziet geen infiltratievoorziening met een motivatie dat dit technisch niet haalbaar is. Deze motivatie wordt niet gevolgd daar dat er wel een voldoende grote binnenkoer/tuinzone aanwezig is. Verder ontbreekt enig onderzoek naar de haalbaarheid hiervan en of deze eventueel ondergronds voorzien kan worden. De aanleg van een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 26m² en buffercapaciteit van 10725liter wordt als voorwaarde opgelegd.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Het VCOE formuleerde op 19 februari 2026 volgend ongunstig advies:

"De commissie is verder van mening dat de verbouwing van dak en voorgevel onvoldoende rekening houdt met de architecturale samenhang van het stadsgezicht. De historische voorgevel is consistent opgebouwd. Hoewel het beheersplan stelt dat de blinde attiek op zichzelf een 'indifferente erfgoedwaarde' heeft,4 zorgt dit gevelonderdeel wel voor een kenmerkende overgang tussen lijstgevel en dak. Ook de huidige geprofileerde kroonlijst is qua vormgeving afgestemd op de lager geplaatste sierkroonlijst. Het vervangen van de attiek door een gevelbreed aluminium raam en doorsnee voorhanggoot doorbreekt evenwel de monumentale gevelopbouw en verstoort de kenmerkende overgang met het dak.

De commissie benadrukt dat deze ingreep contrasteert met de omringende historische architectuur, met een verarming van het beschermde stadsgezicht tot gevolg. Het nieuwe gevelbrede raam is bedoeld als verwijzing naar de aanpalende appartementsblokken. Die recentere bebouwing staat volgens de commissie haaks op de historische pleinarchitectuur, waardoor het verstorend effect ervan aldus doorgetrokken zou worden binnen het neoclassicistische gevelbeeld. Het is bovendien onduidelijk of de oplossing van een mezzanine met kleinere gevelopeningen werd onderzocht, zodat de attiek leesbaar blijft."

Dit advies wordt, zoals hiervoor al vermeld, niet bijgetreden. Enerzijds werd reeds in 2016 een vergunning verleend waarbij een positief advies werd gegeven bij het doorbreken van de attiek. Anderzijds dient men – teneinde erfgoed de leefbaarheid van erfgoed en aldus ook de instandhouding – te garanderen soms afgewogen keuzes te maken. Gezien de plaatsing van het raam kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er een proportionele ingreep gebeurt die geen afbreuk doet aan de harmonie van de omgeving en de ontwikkeling van het pand versterkt. Dat draagt er rechtstreeks toe bij dat dit erfgoedgebouw ook de toekomstige decennia overeind kan blijven Dit is bijgevolg wel degelijk in overeenstemming met artikel 3.2.2 van het BPA, waarin het behoud en herstel van de historische waarde van de straatwand centraal staat.

Het parcours dat dit project al doorlopen heeft, met de opmaak van een beheersplan door de aanvrager, het verkrijgen van een vergunning, die evenwel verviel, maakt dat in deze fase bezwaarlijk kan geoordeeld worden dat het gevraagde, die quasi overeenkomt met hetgeen eerder vergund werd, niet langer de toets van de goede ruimtelijke ordening zou doorstaan.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp wel degelijk in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

2.8 Wijzigingsverzoek PIV 7 dd. 30 mei 2026

Op 30 mei 2026 werd door de aanvrager een wijzigingsverzoek op het omgevingsloket geplaatst. De aanvrager wenst op die manier tegemoet aan de opgeworpen onvolledigheid van de aanvraag door toevoeging van de MER-screening, archeologienota, stikstoftoets en een nota met betrekking tot de gevelrestauratie.

Verder werden ook inhoudelijke aanpassingen aangebracht met betrekking tot toevoeging gevelrestauratienota, aangepast voorstel ontharding binnenkoer, aangepast voorstel watertoets en aangepaste private buitenruimte.

Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek werd nieuw advies gevraagd aan de stad Gent en de VCOE. Beide instanties brachten een ongunstig advies uit.

In het advies van de stad Gent wordt opgeworpen dat het fietsparkeren nog steeds niet voldoet aan de vereiste minimale eisen voor een kwalitatieve fietsparkeerplaats. De stad stelt:

'Echter lijkt het wel wenselijk om de fietsenstallingen in te richten in één van de kantoorruimtes achteraan bijvoorbeeld, aangezien het huidige voorstel van fietsenstallingen op verschillende aspecten niet voldoet. Daarnaast kunnen de bezoekersfietsparkeerplaatsen dan eventueel op de binnenkoer voorzien worden, mits een toegangssysteem. In dit geval zal er duidelijk gesignaleerd moeten worden aan de straatzijde dat de bezoekersfietsparkeerplaatsen op de binnenkoer voorzien zijn. Het moet voor de bezoekers duidelijk zijn dat zij hun fiets daar dienen te parkeren en dat dit niet of zo weinig mogelijk op het openbaar domein dient te gebeuren.'

De verharding werd tot een minimum herleid, hierdoor wordt echter niet voldaan aan de strikt noodzakelijke verhardingen voor het vlot in- en uitrijden met fietsen. De stad stuurt aan om in overleg te gaan met de betrokken stadsdiensten om zo tot een haalbaar en doordacht ontwerp te komen. De stad besluit dat de vooropgestelde wijzigingen slechts beperkte strijdigheden met bestaande regelgeving deels wegwerken maar dat de aanpassingen niet van deze aard zijn dat er een gewijzigd standpunt wordt ingenomen gezien het ontwerp ruimtelijk onvoldoende rekening houdt met de draagkracht van het bestaande pand en de omgeving.

Ook het VCOE bracht opnieuw een ongunstig advies uit. De VCOE oordeelt dat de het toegevoegde restauratieluik onvoldoende onderbouwd is.

Wat de dakbedekking betreft, moet de historische afwerking met blauw gesmoorde Boomse pannen worden hernomen. De VCOE stelt vast dat de huidige plannen en geveltekeningen in PIV7 niet eenduidig aangepast zijn. Ook de plannen voor de ingreep aan de kroonlijst zijn niet consistent (cf. de ongewijzigde doorsnede en de terreinprofielen).

Tot slot haalt de VCOE aan dat de gevraagde verbouwing aan de voorgevel onvoldoende rekening houdt met de architecturale samenhang van het stadsgezicht:

"De gewijzigde aanvraag (PIV7) voorziet nog steeds in de vervanging van de blinde attiek. De commissie benadrukt dat de historische gevel consistent is opgebouwd, met inbegrip van deze blinde attiek. Hoewel het beheersplan stelt dat de attiek op zichzelf 'indifferente erfgoedwaarde' heeft, zorgt dit gevelonderdeel wel voor een kenmerkende overgang tussen lijstgevel en dak. Deze opbouw is ook duidelijk zichtbaar vanuit het openbaar domein. Door dit te vervangen voor een gevelbreed aluminium raam wordt de monumentale gevelopbouw doorbroken en de kenmerkende overgang met het dak verstoord.

De commissie blijft van mening dat deze ingreep contrasteert met de omringende historische architectuur, met een verarming van het beschermde stadsgezicht tot gevolg. Het nieuwe gevelbrede raam is bedoeld als verwijzing naar de aanpalende appartementsblokken. Die recentere bebouwing staat volgens de commissie haaks op de historische pleinarchitectuur, waardoor het verstorend effect ervan doorgetrokken zou worden binnen het neoclassicistische gevelbeeld. Het is bovendien onduidelijk of de oplossing van een mezzanine met kleinere gevelopeningen werd onderzocht, zodat de attiek en historische gevelopbouw leesbaar blijft."

Het advies van de VCOE wordt niet bijgetreden. De redenen hiervoor werden hoger reeds uiteen gezet. .

2.9 Wijzigingsverzoek PIV 8 dd. 28 juli 2026

Op 28 juli 2026 werd door de aanvrager een nieuw wijzigingsverzoek op het omgevingsloket geplaatst (PIV8).

Volgende wijzigingen werden in de aanvraag doorgevoerd:

- De fietsparkeerplaatsen werden opnieuw aangepast zodat ze voldoen aan de vereisten van het Algemeen Bouwreglement.
- Het profiel van de bovenste goot voorgevel werd geactualiseerd in de snedes en het terreinprofiel.

Dit wijzigingsverzoek komt tegemoet aan de reeds geformuleerde opmerkingen.

Gelet op bovenstaande doorstaat voorliggend wijzigingsverzoek de juridische toets en de toets van de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvrager stelt onder meer dat gepoogd werd contact te leggen met de VCOE, dat evenwel geen mogelijkheid was om ermee in overleg te treden, dat het dossier vervolledigd werd conform de instructies van de POA, dat ondanks al deze inspanningen niet inhoudelijk onderzocht werd of het gevraagde vergunbaar is, dat het beheersplan van het Sint-Annaplein geïnitieerd werd door de aanvrager, dat dit plan miskend wordt, dat er een leegstandsheffing opgelegd werd door de stad, dat de aanvraag aangepast werd aan alle opmerkingen, en PIV8 dan ook vergunbaar moet zijn, dat het een herwaardering voor deze plek zal zijn, dat ook voorzien wordt in ontharding, dat de aanvrager het goed voor heeft met deze aanvraag en een bescheiden programma voorziet, dat het de bedoeling is dat de zoon van de aanvrager, architect in Zwitserland, hier zou kantoor willen houden, dat de erfgoedwaarde van dit pand gerespecteerd wordt met deze aanvraag, dat de eigenares zeer geëngageerd is om op deze plek een verbetering van het stedelijk weefsel te realiseren, dat de gevelrestauratie uitgebreid toegelicht werd, dat in 2016 een vergunning verleend werd, dat deze dan in uitvoering gegaan is, dat door persoonlijke omstandigheden de vergunning komen te vervallen is, dat het pand dan onbewoonbaar verklaard werd, dat in 2023 een nieuwe aanvraag ingediend werd, dat deze in ongunstige adviezen van de Onroerende erfgoeddiensten resulteerde, dat onduidelijk is waarom de goede ruimtelijke ordening nu in het gedrang komt, dat in de buurt precedents wel vergund werden, onder meer op de Korenlei, dat de aanvraag in grote lijnen overeenkomt met de vorige aanvraag, op een functiewijziging na, dat de gevel identiek gerestaureerd wordt zoals deze beoogd werd in de vorige aanvraag, dat het pand te groot is voor 1 bewoner, dat daarom een functiewijziging voorzien wordt, dat een vergelijkende studie gemaakt werd van andere vergelijkbare panden, waaruit niet blijkt waarom dit hier niet vergunbaar zou zijn. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025069940 ingediend door Van Steenkiste - Labeau kan de omgevingsvergunning te worden verleend volgens projectinhoud officieel PIV 8.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025069940 ingediend door Van Steenkiste, Labeau wordt een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 8.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Er dient een hemelwaterput met een nuttige inhoud van 44.500 liter voorzien te worden. Daarnaast dient eveneens een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 26m² en buffercapaciteit van 10725 liter aangelegd te worden.
- Het advies van de hulpverleningszone Centrum is na te leven.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegenaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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 vervalttermijn 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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)

Signed at: 2026-09-30 15:57:28 +02:00

Reason: Ik keur dit document goed


