



2026_CBS_09060 OMV_2026107261 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bekleden en het isoleren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Stapelplein, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Robert Bosmans met als contactadres Stapelplein 44 bus 0301, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026107261) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 september 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bekleden en het isoleren van de voorgevel
- Adres: Stapelplein 44-45, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2765D3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 september 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 oktober 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te renoveren woning is gelegen op de kop van het Stapelplein en de Désiré Fiévéstraat in de wijk Sluizeken – Tolhuis – Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing bestaande uit 2 tot 4 bouwlagen gevat onder een plat of hellend dak. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen, een teruggetrokken 4^e bouwlaag, gevat onder een plat dak. De bestaande gevel is afgewerkt in rode baksteen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In deze aanvraag wordt de gevel geïsoleerd met 13cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met spuitkurk in een gebroken witte kleur (1 cm). De plint wordt afgewerkt met granietkorrel tot 20cm hoogte, gemeten vanaf het trottoirpeil. Het buitenschrijnwerk wordt eveneens vervangen. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 14cm. Het voetpad is 3,45m breed in de bestaande toestand aan de kant Stapelplein en 2m breed in de bestaande toestand aan de kant van de Désiré Fiévéstraat.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 06/03/1972 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten woonhuis met garage na slopen bestaande. (Litt. F-1-72)

* Op 14/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van dakvolumes, de opsplitsing van twee naar drie woonentiteiten, het plaatsen van dakterrassen en een buitentrap en het wijzigen van een winkel op het gelijkvloers tot een appartement. (2012/981)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 oktober 2026 onder ref. 020921-007/MLE/2026:

Besluit: GUNSTIG

Het verslag met de opmerkingen zijn na te lezen in het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van het m.e.r.-besluit. Bijgevolg geldt er geen m.e.r.-plicht en dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op het isoleren van de gevels en het afwerken ervan met spuitkurk in een gebroken witte kleur. Daarnaast worden de bestaande dorpels vervangen door aluminium dorpels.

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

erfgoedwaarden. Het pand is bovendien gelegen in de UNESCO-werelderfgoedbufferzone. In Gent valt deze bufferzone nagenoeg samen met het CHE-gebied. Om die reden moet de impact van de aangevraagde werken ook worden afgewogen ten opzichte van de erfgoedwaarden van het pand en zijn omgeving.

Het gebouw bezit architecturale en beeldbepalende kwaliteiten die kenmerkend zijn voor de baksteenarchitectuur van deze omgeving. Het pand vormt bovendien een waardevol voorbeeld van de architectuur van de Nieuwe Zakelijkheid. Kenmerkend voor deze architectuurstroming zijn de sobere maar zorgvuldig uitgewerkte vormgeving, het streven naar een heldere volumewerking en de grote aandacht voor materialiteit en detaillering. De architecturale expressie berust niet op decoratieve elementen, maar op de verfijnde uitwerking van het metselwerk, de gevelritmiek, de verhouding tussen de gevelopeningen en de subtiële accenten in beton en baksteen.

Deze architecturale kwaliteiten vertalen zich onder meer in de bredere langsvogen en smallere, al dan niet ingekleurde, kopse voegen, de doorlopende betonnen lijsten ter hoogte van de bovenlichten van de gelijkvloerse verdieping en boven de voordeuren, de lintelen uitgevoerd in een strekse baksteenlaag, de betonnen accenten op de hoek, de tegelpannen als dakrandafwerking, de geaccentueerde travee met vooruitstekend risaliet, de afgeronde hoeken met strekse baksteenlagen aan de inkomdeuren en de betonnen dorpels. Deze elementen bepalen in belangrijke mate de architecturale identiteit en erfgoedwaarde van het pand.

Het Stapelplein wordt aan beide uiteinden gemarkeerd door afgeschuinde hoekgebouwen in baksteenarchitectuur. Ook de ruimere omgeving langs de as Dok-Zuid, de Klipperstraat en het Stapelplein wordt gekenmerkt door grootschalige volumes in baksteenarchitectuur. Het betreft zowel historische gebouwen met erfgoedwaarde, zoals het Stapelhuis en de elektriciteitscentrale, als hedendaagse nieuwbouwvolumes langs het Handelsdok. Door zijn prominente hoekligging en zijn relatie tot deze stedelijke context bezit het pand een belangrijke beeldbepalende, stedenbouwkundige en contextuele waarde.

De erfgoedwaarde van het pand situeert zich bijgevolg niet uitsluitend op het niveau van de individuele architectuur, maar houdt ook verband met de prominente hoekligging en de bijdrage van het gebouw aan het ruimtelijke en architecturale beeld van het Stapelplein en de ruimere omgeving langs Dok-Zuid en de Klipperstraat. De kenmerkende baksteenarchitectuur, de zorgvuldige detaillering en de heldere gevelcompositie dragen bij aan de herkenbaarheid van het gebouw binnen deze stedelijke context. Het behoud van deze kenmerken is daarom niet alleen van belang voor de architecturale erfgoedwaarde van het pand zelf, maar ook voor de beeldkwaliteit en de historische leesbaarheid van de omgeving.

De beoordeling van de aangevraagde gevelisolatie kan dan ook niet uitsluitend worden teruggebracht tot de vraag of de ingreep op zichzelf een aanvaardbare nieuwe gevelafwerking oplevert. Er moet eveneens rekening worden gehouden met het verlies van de oorspronkelijke materialiteit en detaillering van een beeldbepalend hoekgebouw, en met de impact daarvan op het ruimere straat- en pleinbeeld.

De aanvraag voorziet in het isoleren van de gevels en het afwerken ervan met spuitkurk in een gebroken witte kleur. De bestaande dorpels worden vervangen door aluminium exemplaren. Uit de aanvraag blijkt niet duidelijk hoe de bestaande dakrand in tegelpannen zal worden behandeld.

Door de gevels te isoleren en af te werken met spuitkurk verdwijnen de oorspronkelijke kleur, materialiteit en textuur van de gevels, evenals de architecturale elementen die essentieel zijn voor de leesbaarheid en waardering van het gebouw. Hierdoor gaat niet alleen de karakteristieke baksteenarchitectuur in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid verloren, maar ontstaat ook een minder kwalitatieve toestand dan bij het behoud van de bestaande gevels. Een belangrijk deel van de architecturale identiteit van het pand wordt hierdoor aangetast. Ook de vervanging van de bestaande dorpels door aluminium exemplaren doet afbreuk aan de oorspronkelijke materialiteit en detaillering. Bovendien blijft de impact van de werken op de karakteristieke dakrandafwerking in tegelpannen onduidelijk.

De voorgestelde werken leiden bijgevolg tot een aanzienlijke aantasting van de architecturale erfgoedwaarden van het pand. Gelet op de prominente hoekligging en de beeldbepalende rol van het gebouw binnen de stedelijke context, hebben de werken tevens een negatieve impact op het karakter van het Stapelplein en de beeldwaarde van dit hoekgebouw.

Hoewel gevelisolatie een positief effect kan hebben op het wooncomfort en de energie-efficiëntie van het pand, wegen deze voordelen in dit geval niet op tegen het verlies aan architecturale erfgoedwaarden dat uit de voorgestelde uitvoering voortvloeit. De aanvraag is vanuit erfgoedkundig en ruimtelijk oogpunt dan ook niet aanvaardbaar.

Er wordt aanbevolen om alternatieve oplossingen voor de isolatie van het pand te onderzoeken, in het bijzonder isolatie aan de binnenzijde, waarbij de oorspronkelijke gevelmaterialen, de architecturale detaillering en de erfgoedwaarden van het gebouw behouden kunnen blijven. Indien nodig kan hiervoor contact worden opgenomen met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg, om de mogelijke isolatieoplossingen af te stemmen op de specifieke erfgoedwaarden van het pand.

Gelet op het voorgaande wordt een ongunstig advies verleend voor het isoleren en afwerken van de gevels zoals aangevraagd.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en leidt tot een aanzienlijke aantasting van de architecturale erfgoedwaarden van het pand en de beeldkwaliteit van de omgeving.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bekleden en het isoleren van de voorgevel aan Robert Bosmans gelegen te Stapelplein 44-45, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

 Elektronisch ondertekend op
30/10/2026 00:05:27 (GMT+01:00) door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op
29/10/2026 15:08:00 (GMT+01:00) door
Astrid De Bruycker, waarnemend
burgemeester

2026_CBS_09060 - OMV_2026107261 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bekleden en
het isoleren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Stapelplein, 9000 Gent -
Weigering