



---

**2024\_CBS\_10301 OMV\_2023107125 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder - Sint-Jacobsnieuwstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.  
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

**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 geeft ongunstig advies**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

SANTIAGO BV met als contactadres Sint-Jacobsnieuwstraat 87, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023107125) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 september 2023.

De aanvraag werd op 21 maart 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 15 mei 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder
- Adres: Sint-Jacobsnieuwstraat 87 en 89, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 1212B en 1216D

Op 22 januari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 13 februari 2024 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard.

Op 20 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 25 september 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 27 mei 2024.

## **ADVIES**

---

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 21 maart 2024 in eerste aanleg.

### **1. HISTORIEK BEROEP**

Op 15/05/2024 werd het beroepschrift van de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard door de deputatie.

Op 27/05/2024 werd aan het college van burgemeester en schepenen advies gevraagd. Dit advies werd overgemaakt op 05/07/2024 en was **ongunstig**.

Op 18/09/2024 werd het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar opgeladen op het Omgevingsloket. Dit verslag was **ongunstig**.

Op 20/09/2024 werd door de aanvraag een **nieuwe projectinhoudversie** ingediend (PIV 5).

Op 25/09/2024 werd deze versie aanvaard door de deputatie en werd aan het college een nieuwe adviesvraag verstuurd, de **deadline voor het aanleveren van dit advies** ligt op **25/10/2024**. Tevens werd gevraagd een nieuw openbaar onderzoek te starten.

## **2. BESCHRIJVING VAN HET AANGEPAST VOORSTEL (PROJECTINHOUDVERSIE 5 = PIV 5)**

De nieuwe projectinhoudversie kent volgende wijzigingen t.a.v. de beoordeelde versie in eerste aanleg:

### Programma

Het programma wordt verminderd naar 29 kamers (i.p.v. 39 kamers). De conciërgewoning blijft behouden.

### Volume

Het volume wordt gewijzigd:

- De bouwhoogte verlaagt met 1 bouwlaag naar 4 bouwlagen plus een teruggetrokken 5<sup>e</sup> laag (i.p.v. 5 bouwlagen plus een teruggetrokken 6<sup>e</sup> laag). De bouwdieptes blijven ongewijzigd.
- De kamers aan de straat hebben geen balkon meer. Er worden wel 3 andere uitkragingen boven het openbaar domein voorzien:
  - Tegenaan de voorgevel langsheen de Sint-Jacobsnieuwstraat wordt op een hoogte van 5,90m (gemeten boven het rooilijnpeil t.h.v. de toegangsdeur) een uitkraging voorzien boven het openbaar domein. Het volume heeft een uitsteek van 60cm en is 10,30m breed (op een totale gevelbreedte van 19,65m).
  - De hoek van de Sint-Jacobsnieuwstraat met de Gildestraat is op de perceelsgrens afgeschuind. Op een hoogte van 5,90m boven het openbaar domein wordt deze afschuining in het ontwerp weggewerkt. Hierdoor wordt in de Gildestraat een puntige uitsteek voorzien met een maximale uitkraging van 60cm, in de Sint-Jacobsnieuwstraat is dat 39cm.

### Mobiliteit

Het parkeerverhaal wordt gewijzigd:

- De toegang tot de parking verschuift naar de Gildestraat (i.p.v. de Sint-Jacobsnieuwstraat).
- Het laden en lossen blijft bovengronds.
- De auto- en fietsparkeerplaatsen worden op het gelijkvloers voorzien (i.p.v. ondergronds).
- Het aantal autostaanplaatsen wijzigt naar 5 (i.p.v. 9).
- Het aantal fietsstaanplaatsen blijft 11. In deze 11 worden nu wel 2 buitenmaatse staanplaatsen voorzien.
- Er werd een mobiliteitstoets toegevoegd.

### Publiciteit

De publiciteit wordt verminderd naar 2 inrichtingen (i.p.v. 4):

- Tegenaan de gevel in de Gildestraat worden de letters 'HOTEL' aangevraagd als lichtreclame. De letters positioneren zich tussen een hoogte van ca. 7m en de 12m boven het rooilijnpeil. De letters zijn 25cm breed en steken 10cm voorbij het gevelvlak uit.
- Tegenaan de gevel in de Gildestraat wordt een verlichte bord met de letter 'P' voorzien t.h.v. de parking. Op 4m boven het rooilijnpeil. Het bord is 60x60 cm groot en steekt 10cm uit.

### Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA)

De IIOA worden aangevuld m.b.t. de bronbemaling.

## **3. BEHANDELING VAN HET AANGEPAST VOORSTEL (PROJECTINHOUDVERSIE 5 = PIV 5)**

De Stad is van oordeel dat de voorgestelde wijzigingen in PIV 5 te groot zijn om deze projectinhoudversie als een 'gewijzigde versie' te kunnen beschouwen t.a.v. de beoordeelde versie in eerste aanleg. De voorgestelde wijzigingen in fase van beroep m.b.t. het programma, het volume en het mobiliteitsverhaal zijn dermate ingrijpend dat het eigenlijke onderwerp van de aanvraag verandert. Het betreffen wijzigingen die terug in eerste aanleg aan de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen moeten voorgelegd worden. Bovendien komen de wijzigingen niet tegemoet aan de weigeringsgronden in eerste aanleg.

Binnen deze beroepsprocedure wordt volgende (niet-limitatieve) **ongunstige** beoordeling op PIV 5 meegegeven:

### Functie - programma

De daling van 39 naar 29 kamers is niet van die aard dat het standpunt wijzigt. De **ongunstige** beoordeling in eerste aanleg blijft gelden, zowel m.b.t. de 'inpassing in het stedelijk weefsel' als de 'inpassing in de directe omgeving'.

Een programma als hotel met 15 kamers kan wel in een nieuw dossier (en voortraject) verder onderzocht worden.

### Volume – gabariet

Volgende paragraaf wordt herhaald uit de beslissing in eerste aanleg: *'Het aanwezige gabariet in de directe omgeving kenmerkt zich als 'de stedelijke basisschaal' zoals deze in het gewone weefsel van de stad veelvuldig voorkomt. Langs de Sint-Jacobsnieuwstraat zijn 3 bouwlagen plus een hellend dak of 4 bouwlagen met plat dak de norm, in de Gildestraat beperkt zich dat tot 3 bouwlagen plus dak. De schaal van de omgeving is het uitgangspunt en de kroonlijsthoogtes van de bestaande omgeving zijn aan te houden. Deze schaal zal in de toekomst immers geen grote wijzigingen ondergaan aangezien deze gerespecteerd zal blijven vanuit de erfgoedcontext en historische bebouwing in de nabije omgeving.'*

Het verminderen van de bouwhoogte met 1 bouwlaag zorgt dat er langsheen de Sint-Jacobsnieuwstraat op een correcte wijze aangesloten wordt met de omgevende bouwhoogtes in de straat. De kroonlijst gevormd door de 4 bouwlagen in de aanvraag, stemt overeen met de kroonlijst van de 3 hoge bouwlagen bij de rechterbuur.

Langsheen de Gildestraat wordt dit blijvend negatief beoordeeld. De uitloper van de lift is niet inpasbaar in het gevelbeeld ondanks het beperkt teruggetrokken karakter van 85cm. De combinatie van de gevraagde hoogte met de gevraagde bouwdiepte maakt ook blijvend het volume niet aanvaardbaar t.a.v. alle achterliggende bebouwing.

- De linkerbuur in de Gildestraat heeft een hoofdvolume van ca. 6,20m diep, met een kroonlijst van ca. 10m en een nok van 13,11m. Met deze aanvraag wordt op de perceelsgrens een gabariet gevraagd van 12,95m diep met een hoogte van 12,65m. De hoge blinde gevel die hierdoor ontstaat realiseert een negatief ruimtelijk gevoel en is niet aanvaardbaar.
- De achtergevel van het volume tegenaan de Gildestraat is 4 bouwlagen hoog, de afstand t.a.v. de rechterperceelsgrens bedraagt max. 4,36m en vermindert tot 2,16m. Deze afstand is te krap en zet daardoor een te grote druk op de achterliggende percelen in het bouwblok waarbij licht en lucht negatief beïnvloedt wordt.

Het voorgestelde volume is sterk overdreven en zoekt niet het juiste evenwicht tussen het uitbreiden van het hotel enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht is noodzakelijk in een stedelijk context, hier wordt niet aan voldaan. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

#### Volume – uitkragingen

De gevraagde uitkragingen bevinden zich op een hoogte van 5,90m boven het peil op het openbaar domein. Cfr. artikel 2.7 van het algemeen bouwreglement is de beoordeling van dergelijke hoge uitkragingen 'afhankelijk van de plaatselijke context'.

De gevraagde gewijzigde afwerking van de afgeschuinde hoek, met o.m. een puntige uitkraging van 60cm langsheen de Gildestraat en 39cm in de Sint-Jacobsnieuwstraat, wordt **ongunstig** beoordeeld. De gewijzigde uitwerking van de hoek, zonder eventuele aanpassing van de rooilijn, biedt geen kwalitatieve oplossing in relatie tot het openbaar domein. Overleg met de Stad is vereist om een gepaste oplossing te vinden.

De gevraagde uitkraging van 60cm over een breedte van 10,30m langsheen de Sint-Jacobsnieuwstraat wordt tevens **ongunstig** beoordeeld. Deze uitkraging is ook hier atypisch in het straatbeeld waar uitkragingen eerder beperkt zijn in breedte (i.f.v. erker of balkon) of uitsteek/diepte. De gevraagde uitkraging dient louter ter maximalisatie van de vloeroppervlakte en kan niet als inpasbaar architecturaal element beschouwd worden.

#### Mobiliteit

##### *Bereikbaarheidsprofiel*

Zie beslissing in eerste aanleg.

##### *Mobiliteitsprofiel programma en parkeereis*

Inrit:

- De inrit van de parking wordt verlegd van de Sint-Jacobsnieuwstraat naar de Gildestraat. De wordt **ongunstig** beoordeeld. De aanvraag betreft een nieuwbouwproject waarbij een nieuwe gemotoriseerd toegang op een woonerf moeten vermeden worden.

Conciërgewoning:

- Voor de conciërgewoning, gelegen in de rode zone cfr. de parkeerrichtlijnen, moeten minimaal 4 fietsparkeerplaatsen voorzien worden. Dit kan theoretisch opgevangen worden in de 11 voorziene fietsstaanplaatsen, echter doet dit de parkeercapaciteit voor

het hotelbezoekers en personeel dalen. Het totaal aantal voorziene plaatsen van 11 volstaat hierdoor niet. De fietsstaanplaatsen voor het bewoners moet tevens afgesloten voorzien worden, dit is niet het geval. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

#### Logistiek:

- Het is onduidelijk om hoeveel leveringen het zal gaan op dag- en weekbasis én wanneer deze plaatsvinden. Daarnaast gaat de aanvraag niet dieper in op welke maatregelen zullen worden genomen op vlak van duurzamere logistieke verplaatsingen.
- Laad- en losbewegingen voor kleine voertuigen zijn mogelijk in de inrit van garage. De inrijpoort heeft een breedte 3m, wat voldoende is. De beschikbare lengte van 11m75 volstaat echter enkel voor kleine voertuigen gezien achter het voertuig nog circulatieruimte nodig is.
- Grotere voertuigen zullen niet in het weefsel van smalle straten en krappe bochten voorbij de Gildestraat kunnen passeren. Grotere voertuigen worden eerder verwacht worden in Sint-Jacobsnieuwstraat. Deze straat heeft een belangrijke doorstroombaan voor openbaar vervoer en fiets. Laad- en losbewegingen zijn tijdens de spitsmomenten hier ongewenst.
- Het logistiek verhaal van de aanvraag is blijvend te onduidelijk en wordt **ongunstig** beoordeeld. Overleg met de Stad is vereist om een gepaste oplossing te vinden.

#### Personeel:

- Er wordt gesteld dat er 4 halftijdse werknemers + 1 bestuurder aan het werk zullen zijn. Vlaamse Kencijfers beschouwen dit mogelijk als een onderschatting.
- Er wordt gesteld dat het personeel hoofdzakelijk met openbaar vervoer komt. Gezien het pand zich in het invloedsgebied van de stedelijke bus- en tramhaltes van Sint-Jacobs, Zuid en bij benadering de Korenmarkt bevinden, is dit zeer aannemelijk.
- Om een verder duurzaam mobiliteitsgebruik aan te moedigen, moet sterk ingezet worden op fietsgebruik. Twee staanplaatsen is hiervoor het minimum. Dit kan theoretisch opgevangen worden in de 11 voorziene fietsstaanplaatsen, echter doet dit de parkeercapaciteit voor de bewoners van de conciërgewoning en de hotelbezoekers dalen. Het totaal aantal voorziene plaatsen van 11 volstaat hierdoor niet. De fietsstaanplaatsen voor het personeel moet tevens afgesloten voorzien worden, dit is niet het geval. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

#### Bezoekers:

- Een beperkt aanbod autoparkeerplaatsen is op vlak van bedrijfsvoering logisch. De Stad Gent heeft hiervoor geen vastgelegde norm. De parkeerkencijfers van het CROW gebruiken een norm van 1,5 tot 2,5 autoparkeerplaatsen voor een 3-sterren-hotel in het stedelijk centrum. Gelet op de duurzame verplaatsingsalternatieven in de nabijheid van het perceel én de nabijheid van parking Reep & Vrijdagmarkt kan hiervan echter afgeweken worden en mogen er minder tot geen parkeerplaatsen voor auto's voorzien worden. Omdat de autostaanplaatsen in het project bereikbaar gemaakt worden via een inrit langsheen een woonerf, kan met de 5 staanplaatsen niet akkoord gegaan worden. De belasting van het woonerf door dergelijk gemotoriseerd verkeer is niet aanvaardbaar wetende dat voldoende (en meer duurzame) alternatieven in de omgeving aanwezig zijn. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.
- Een fietsparkeercapaciteit realiseren van 25% van het aantal hotelkamers is een norm waar eerder ook werd naar gestreefd bij andere hotelontwikkelingen. Rekening houdende met het aantal hotelkamers zou het voorzien van 7 fietsparkeerplaatsen waardevol zijn. Dit kan theoretisch opgevangen worden in de 11 voorziene fietsstaanplaatsen, echter doet dit de parkeercapaciteit voor de bewoners van de

conciërgewoning en het personeel dalen. Het totaal aantal voorziene plaatsen van 11 volstaat hierdoor niet. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

## **CONCLUSIE**

---

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

Het openbaar onderzoek is gestart 3 oktober 2024 en eindigt 1 november 2024. De resultaten van dit onderzoek worden nagestuurd.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder van SANTIAGO bv, gelegen te Sint-Jacobsnieuwstraat 87 en 89, 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2024\_CBS\_10301 - OMV\_2023107125 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder - Sint-Jacobsnieuwstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies