

# Provinciehuis

Gouvernementstraat 1

20 juni 2025

Entiteit

**Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning**  
Begeleiden en Beoordelen

Contactpersoon

Jolien Claeys (omgevingsambtenaar) en Bruno Minnebo (teamcoach/omgevingsambtenaar)

## 1. Doel van de nota

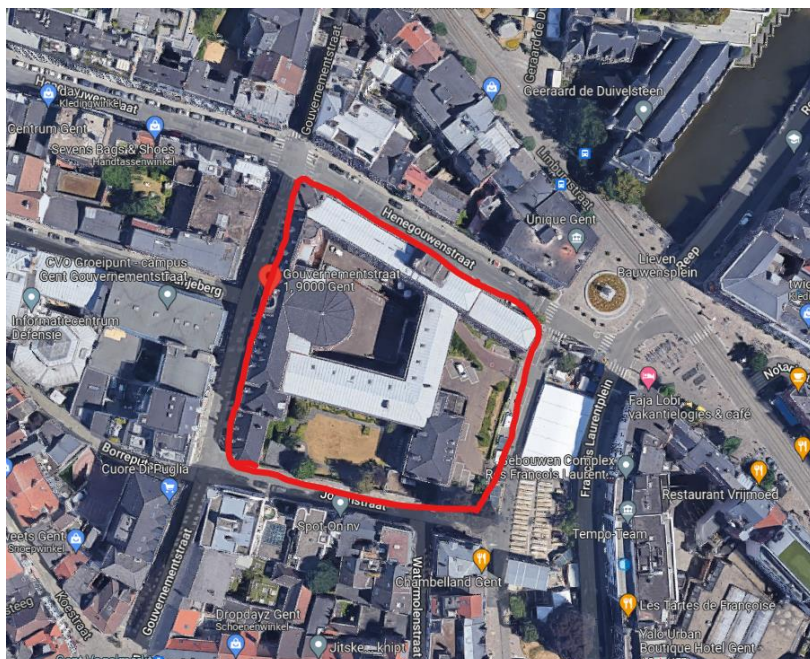
De Stad Gent wil potentiële kopers begeleiden bij de aankoop van voorliggend pand. Bij de opmaak van deze nota werd rekening gehouden met juridische, planologische en beleidsmatige kaders. Daarnaast werden ook interne stadsdiensten gecontacteerd. Al deze adviezen werden gebundeld in één gecoördineerd advies (punt 3).

## 2. Situering en analyse site

### 2.1. Situering van het project en de omgeving

Gouvernementstraat 1, 9000 Gent.

In de Kuip van Gent bevindt zich het Provinciehuis. Hierin zetelde het bestuur en de medewerkers van de provincie Oost-Vlaanderen. Dit Gouvernementsgebouw beslaat bijna de volledige oppervlakte tussen het François Laurentplein, Henegouwenstraat, Gouvernementstraat en Jodenstraat. Het betreft een 'bouwblok' op zichzelf.

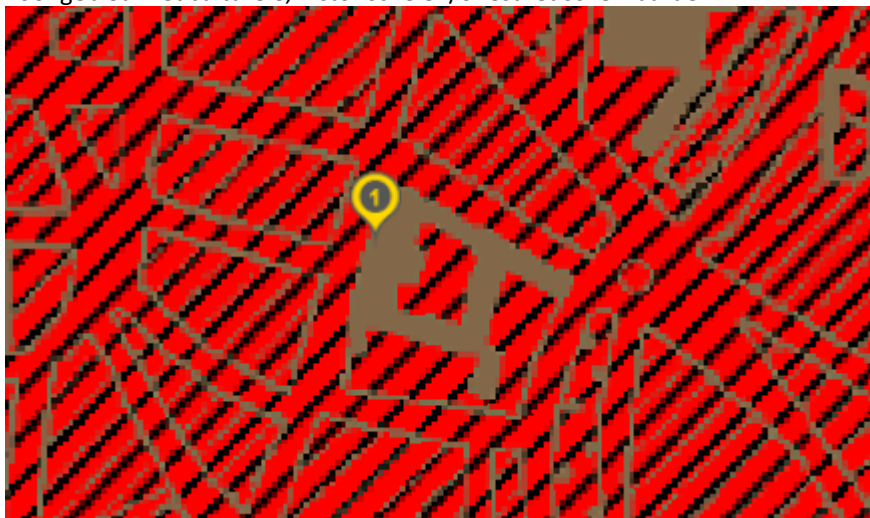


Figuur 1: Luchtfoto

## 2.2. Analyse site

### a. Gewestplan

Volgens het Gewestplan (goedgekeurd op 14 september 1977) is het projectgebied bestemd als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.



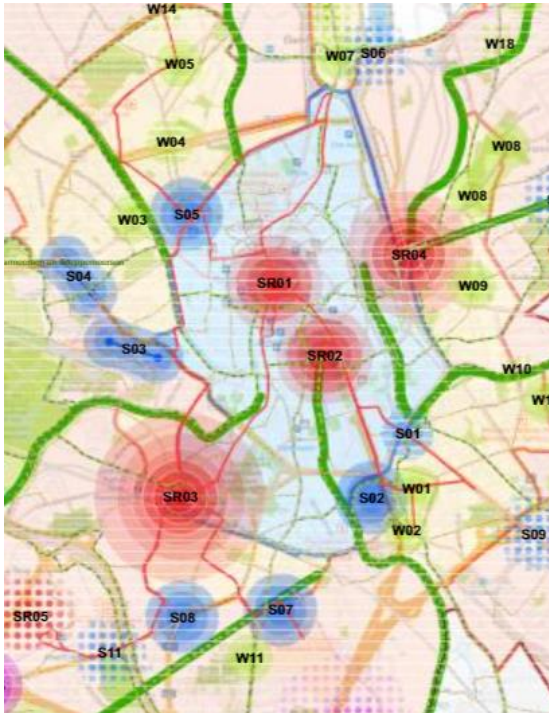
*Figuur 2: Gewestplan*

### b. Verordenende plannen

Er zijn geen specifieke voorschriften inzake hoogtes of afstanden van toepassing, waardoor er geen strikte stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn. Wel moet elk project steeds in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening, en gebruiken wij de Structuurvisie Ruimte voor Gent (zie hieronder) als leidraad bij de beoordeling van ruimtelijke projecten.

Daar het pand een beschermd monument betreft is het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed doorslaggevend. Verbouwingen, uitbreidingen, sloop, etc. dient steeds in overleg met AOE te gebeuren.

### c. Ruimte voor Gent

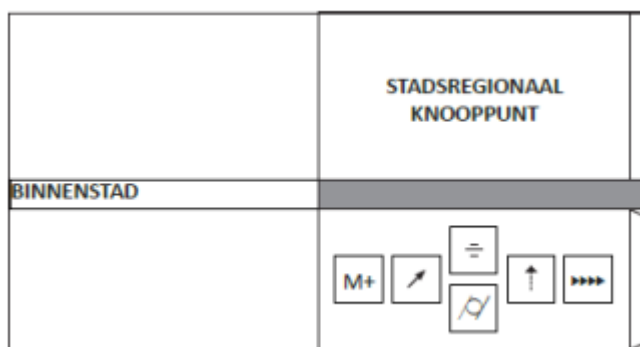


Figuur 3: Knooppuntenkaart Ruimte voor Gent

De structuurvisie 2030 – ruimte voor Gent bepaalt dat de site gelegen is binnen de Binnenstad. Hierbij wordt er in de binnenstad ingezet op het verweven van functies.

Verder bepaalt de structuurvisie ook dat de site gelegen is in het bestaande stadsregionaal knooppunt Zuid (SR02). Dergelijke knooppunten onderscheiden zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevinden. Op dergelijke locaties is er aantrekkingskracht voor een ruimer publiek, ook van buiten Gent.

Daarnaast ligt de site ook vlakbij een groenklimaatas (G4 Bovenschelde). Deze assen betekenen een verbinding tussen kernstad en het buitengebied via een natuurlijke structuur.



Figuur 4: Ontwikkelingsmatrix “Binnenstad – SR”

Deze structuurvisie bepaalt dat er op deze locatie moet worden ingezet op:

- Programma: Een mix met klemtoon op werk of voorzieningen: in dit knooppunt ligt de klemtoon op werk en voorzieningen, aangevuld met wonen.

- Densiteit: licht verhogen: de densiteit kan licht opgevoerd worden. Dit kan zowel volumematisch zijn als naar functie.
- Rol en omvang van de publieke ruimte: huidige omvang behouden en (her)inrichten tot een degelijk plein. De omvang van de publieke ruimte is voldoende groot voorzien, echter kan er wel worden ingezet op een herinrichting van deze ruimte zodanig dat dit kan worden geoptimaliseerd. Zo kan er worden onderzocht of de binnentuin in een connectie met het openbaar domein kan maken, door bv openingen te maken/of weglaten van de tuinmuur kant Jodenstraat. Deze toegevoegde relatie is een meerwaarde voor de site en de wijdere omgeving.
- Groen karakter publieke en private ruimte: vergroten
- Leesbaarheid/herkenbaarheid: uitstraling en baken op stedelijk niveau

Conclusie: Op deze locatie dient er worden ingezet op het verweven van functies waarbij de klemtoon wordt gezet op werk en voorzieningen. Echter is het voorzien van wonen een ideale aanvulling op deze locatie. Het verhogen van de densiteit kan onderzocht worden, dit zal -gezien de erfgoedwaarde van het pand- hoogstwaarschijnlijk moeten gebeuren in functie van behoud en binnen de bestaande volumetrie. Ontwerpend onderzoek moet de opportuniteiten en mogelijkheden hiervan onderzoeken.

Daarnaast moet er worden ingezet op het vergroenen en verluchten van de site. Door deze groenzones open te trekken naar het openbaar domein kan er een interactie ontstaan tussen beide, wat een meerwaarde is. Dit heeft een positieve impact naar de naastliggende publieke ruimten. Hierbij moet ook de meerwaarde naar het François Laurenplein worden onderzocht.

#### d. Erfgoed

- *Het pand betreft een beschermd monument: Provinciehuis:*  
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/113539>
- *Het beschermingsbesluit:*  
<https://besluiten.onroerenderfgoed.be/besluiten/14824/bestanden/28552>
- *De site bevindt zich in een vastgestelde archeologische zone:*  
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11888>
- *Het gebouw is gelegen in de UNESCO werelderfgoed bufferzone:*  
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/15013>

Het Provinciehuis is beschermd als monument (besluit van 10/05/2019) met inbegrip van de cultuuroederen.

Toekomstige eigenaars zijn verplicht de onroerenderfgoedwetgeving en de bijhorende procedures te volgen.

Informatie over de juridische gevolgen zijn terug te vinden op deze webpagina:

<https://www.onroerenderfgoed.be/de-gevolgen-van-een-bescherming>

Informatie over de geldende procedures bij werken aan beschermde monumenten zijn terug te vinden op deze webpagina: <https://www.onroerenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermde-monument>

Het agentschap Onroerend Erfgoed wordt daarom best van bij het begin betrokken bij vragen over de site en de toekomst ervan.

Het Provinciehuis is beschermd omwille van het algemeen belang, mede gevormd door de (niet-limitatief):

#### **Archeologische waarde:**

De omgeving van het provinciehuis maakt deel uit van de vroegmiddeleeuwse handelsnederzetting

waarrond in de tweede helft van de negende eeuw een halfcirkelvormige gracht werd gegraven die onder andere langs de Jodenstraat liep en waarvan de wal mogelijk gesitueerd was op het perceel van het provinciehuis. Archeologisch onderzoek in meerdere steden toont aan dat de aanwezigheid van een oude wal in een historisch centrum een bewarend effect heeft gehad op de oudere, vaak pre-stedelijke of vroegstedelijke sporen, doordat die aarden wal meestal nooit volledig weggegraven is en zijn restant op deze manier oudere sporen beschermd heeft tegen latere ingrepen in de bodem. Om die reden heeft dit perceel, in het bijzonder aan de zijde van het François Laurentplein (voorkoer) en op het binnenplein, een heel hoge potentiële archeologische erfgoedwaarde voor de vroegste (vroegmiddeleeuwse) geschiedenis van Gent, als één van de weinige overgebleven plaatsen binnen de stad.

***Historische waarde:***

Het provinciehuis heeft een hoge historische waarde als zetel van het provinciebestuur dat vanaf eind 18de eeuw een toenemend belang kende met als hoogtepunt de periode na de Tweede Wereldoorlog, toen ook het provinciehuis van Gent opgetrokken werd. Daarnaast heeft het provinciehuis een hoge historische waarde omdat het herinnert aan de Tweede Wereldoorlog en meer specifiek aan het bestuur van de bezetter (het Oberfeldkommandantur dat van 1940 tot 1944 op die plek gevestigd was), de oorlogsschade en vooral de wederopbouw.

***Stedenbouwkundige waarde:***

Doordat het provinciehuis een volledig bouwblok omvat, vormt het een bepalend onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van deze oudste wijk van Gent. Enerzijds kenmerkt het complex zich door de integratie in zijn stedelijke omgeving, zowel wat het materiaalgebruik betreft (baksteen en natuursteen) als de hoogte van de verschillende vleugels die telkens aangepast is aan de breedte van de straten. Anderzijds bevat het complex enkele elementen die de bestaande stedenbouwkundige structuur accentueren zoals de inkompartij in de Gouvernamentstraat die een visuele afsluiting vormt van de Oranjeberg, en het veelhoekige torenvolume dat de hoek van de Gouvernamentstraat en de Henegouwenstraat markeert. De aandacht voor het stedenbouwkundige aspect van het complex blijkt ten slotte ook uit de traptoren met wijzerplaat in het midden van de vleugel van de Henegouwenstraat, die een tegengewicht vormt voor de toren van de Sint-Baafskathedraal en de torentjes van het Geeraard De Duivelsteen, gezien vanaf de Vlaanderenstraat.

**e. Diverse info**

De site is op minder dan 50m gelegen van de Muinkschelde, een advies van de Vlaamse Gewestweg Bovenschelde is vereist bij een Omgevingsaanvraag.

Het perceel is gelegen langs gemeentewegen.

Het perceel is gelegen binnen Kernwinkelgebied (Sfeergebied D), volgens de visienota 'Detailhandel en Horeca'. Dit wil zeggen dat bestaande economische plinten niet vervangen mogen worden door de functie wonen.

**f. Noden van de wijk**

Het provinciehuis bevindt zich in de Binnenstad. De troeven en aandachtspunten van deze locatie vindt u online terug op: <https://hoeveelin.stad.gent/wijken/binnenstad/>

## TROEVEN

- De Binnenstad is het **historische, culturele en economische hart** van Gent.
- Er is een mix van gezellige eet- en drinkgelegenheden.
- Er zijn **kwalitatieve** parken en **aantrekkelijke** centrumpleinen.

## AANDACHTSPUNTEN

- De Binnenstad kent **geen wijkgevoel**; een sociaal middenveld is er amper of niet.
- Het is voortdurend **zoeken naar evenwichten** binnen de vele centrumfuncties die de Binnenstad kenmerken.
- Sportvoorzieningen, speelterreinen en ontmoetingsruimte voor bewoners zijn beperkt.

*Figuur 5: Troeven en aandachtspunten van de Binnenstad*

De site bevindt zich in de Zuidbuurt, dit is een boeiende plek met zijn eigen dynamieken: een blijvende zoektocht naar **leefbare evenwichten tussen allerlei functies**. In de Binnenstad vind je een gemengd aanbod op het vlak van wonen, echter zijn de vastgoedprijzen zeer hoog wat de **sociale mix steeds meer onder druk zet**. Daarnaast is er een erg hoge bevolkingsdichtheid, dit in combinatie met de centrumfuncties zorgen voor een hoge **parkeerdruk** in deze Binnenstad.

### **g. Overzicht juridisch, planologisch en beleidsmatig kader**

De verschillende links naar de beleidsdocumenten worden hieronder opgenomen zodat de achtergrond en de motivatie van de verschillende beleidskeuzes duidelijk zijn. Tevens zijn de acties die de stad Gent onderneemt om de beleidsambities waar te maken ook terug te vinden in deze beleidsdocumenten.

De ontwerpen moeten rekening houden met de regels en richtlijnen zoals beschreven in onderstaande documenten:

#### **1. Wettelijke bepalingen:**

- > Het Algemeen Bouwreglement Stad Gent: <https://stad.gent/nl/reglementen/algemeen-bouwreglement>
- > Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.
- > Verordening toegankelijkheid: <http://toegankelijkgebouw.be/>
- > Decretale bepalingen o.a. VCRO, decreet gemeentewegen, etc.
- > Vereisten vanuit de brandweerpreventie
- > Verordeningen i.f.v. erfgoedwaarde:  
<https://www.onroenderfgoed.be/de-gevolgen-van-een-bescherming>  
<https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>

#### **2. Richtinggevende kaders:**

- > Structuurvisie 2030 Stad Gent, Ruimte voor Gent <https://stad.gent/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimte-voor-gent>
- > Nota ruimtelijk rendement: <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimtelijk-rendement>
- > Woningtypetoets: <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsvernieuwing/beleidskader-stadsvernieuwing/woningtypetoets>
- > Mobiliteits- en parkeerplan Stad Gent: De brochure parkeerrichtlijnen, de brochure richtlijnen fietsenparkings en de integrale nota parkeerrichtlijnen fiets en auto zijn te raadplegen via de link <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>

- > Visienota Detailhandel\_en Horeca:  
[https://stad.gent/sites/default/files/article/documents/Visienota%20Detailhandel%20en%20Horeca%202018-2023\\_def.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/article/documents/Visienota%20Detailhandel%20en%20Horeca%202018-2023_def.pdf)
- > Charter Werftransport: <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/kinder-en-jongerenmobiliteit/charter-werftransport>

### 3. Gecoördineerd stedenbouwkundig advies:

Een voorontwerp dient in nauw overleg met Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en met Agentschap Onroerend Erfgoed te worden opgestart. Zo zal de outlay van het bestaande pand voornamelijk bepalen welke functies mogelijk zijn.

#### Programma/functie:

Uit de nota's "Ruimte voor Gent" en "kantoren in de binnenstad" blijkt dat er sterk moet worden ingezet op het behoud en aantrekken van nieuwe kantoorlocaties in de Stad. Kantoorgebruik is door de jaren heen sterk geëvolueerd maar er is opnieuw vraag naar kantoorruimtes die bereikbaar zijn, een huiselijk karakter hebben en waarrond je beleving kan creëren. Het stadscentrum is de plek bij uitstek om startups en collectieve kantoorinitiatieven een plek te geven.

Daarnaast ligt het pand in het kernwinkelgebied, er moet over gewaakt worden dat er maximale beleving wordt gecreëerd mét levendige plinten, zodat de etalagelijnen niet worden onderbroken. Een levendige invulling van de gelijkvloerse verdieping kan net die meerwaarde betekenen voor dit sfeergebied.

Verder zijn er verschillende functies die aanvullend kunnen worden toegepast. Zo komt voor deze locatie ook de toeristische functie, in brede zin, naar voor als mogelijkheid. Toeristisch logies is momenteel niet uitgesloten, voor zover verweven met andere economische functies, zoals hierboven gevraagd. Wat betreft grootschalig toeristisch, logies vanaf 16 verhuureenheden, is het zo dat de huidige situatie in het stadscentrum zorgt voor een verhoogde aandacht bij het Gentse stadsbestuur. Teneinde potentiële overdruk door hotelvoorzieningen in het centrum te verhinderen, dienen kandidaat-kopers er zich van bewust te zijn dat dit in de nabije toekomst kan leiden tot het bijsturen van het ruimtelijk beleid ten aanzien van grootschalig toeristisch logies vanaf 16 verhuureenheden. Daarnaast lijkt het voorzien van toeristisch logies mogelijks verenigbaar met de erfgoedwaarde van het pand, maar dit vergt verder overleg met het Agentschap.

Ook betreft wonen een verenigbare functie op deze locatie, dit is conform de verordenende plannen. Echter is het voorzien van uitsluitend wonen op deze site niet gewenst. Dit omwille van de erfgoedwaarde van het pand en omwille van de structuurvisie 'Ruimte voor Gent' waarbij wordt ingezet op het verweven van functie en wonen een ondersteunende factor kan bieden. Hiervoor dient er dan wel te worden gekeken naar de noden van de wijk. Hieruit blijkt dat er vooral nood is aan betaalbare woningen om zo een sociale mix te creëren.

Intern onderzoek toont aan dat er 2 mogelijke woontypologieën verweven kunnen worden op deze locatie. Zo kan een woonontwikkeling dat inzet op betaalbaar wonen worden voorzien evenals collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Beide woonvormen hebben wel hun beperkingen. Bij betaalbaar wonen gaat het op inzetten van minstens 40% budgethuurwoningen. Wanneer er een accommodatie voor studenten zou worden ontwikkeld kan dit niet langsheen de vleugels gelegen in de Jodenstraat (wegens rustige woonstraat) en de Gouvernamentstraat (luxueuze interieurafwerking). Daarnaast dienen studentenverblijven verstandig te worden verweven met andere functies.

Op deze locatie dient er dus vooral te worden ingezet op het verweven van functies waarbij de klemtoon wordt gezet op werk en voorzieningen. Echter dient er aandachtig te worden gekeken om de nodige overgang te voorzien tussen de verschillende functies om de interne overlast te voorkomen. Gezien de voldoende oppervlakte en potentieel van de site kan dit worden bekomen in een goed ontwerp.

Het verhogen van de densiteit (onder de vorm van programma) kan licht opgevoerd worden mits respect voor de erfgoedwaarde van het pand. Om na te gaan welke functies 'gemist' worden in de binnenstad kan de verweefcoach en de wijkregisseur worden gecontacteerd. Echter heeft het pand in zijn geheel reeds zijn maximale bouwvolume bereikt. Volume uitbreidingen zijn niet echt meer wenselijk op deze locatie.

#### Site:

Vanuit Stad Gent wensen we in te zetten op vergroening en verluchten van de site. Zeker in een dense binnenstad is het voorzien van voldoende groen een grote kwaliteit. De herontwikkeling van het perceel dient in te zetten op het zoeken naar een relatie met het naastgelegen Laurentplein. Wetende dat er in de toekomst eventuele aanpassingswerken worden voorzien aan dit Laurentplein, waarbij het water weer deels kan worden opengebroken, kan de voorliggende site hier een aanvulling op bieden met een nieuw gecreëerde groenzone.

Daarnaast dient er ook te worden ingezet op de vergroening en ontpitting van het binnenplein. Het voorzien van dergelijke groenvlekken in de binnenstad betekenen een meerwaarde voor de site en bij uitbreiding de omgeving.

#### Mobiliteit:

De mobiliteitsdruk zal de invulling van het pand mee vorm geven. Zo moet het mobiliteitsprofiel en – toets mee in de ontwerpfase worden opgenomen. Dit gaat over de vervoersmodi (voetgangers, fietsers, auto's, openbaar vervoer) maar ook over het laden- en lossen, parkeren op de site, etc.

In de bestaande toestand is er reeds een ondergrondse parking aanwezig op de site. Bij het onderzoek kan er worden gekeken of deze op verschillende manieren kan worden ingezet en/of worden geoptimaliseerd.

## 4. Procesverloop van het begeleidingstraject

### 4.1. Aanstelling ontwerper

Stad Gent is graag betrokken bij de aanstelling van een stedenbouwkundig ontwerper voor dit ontwerp. De Stadsbouwmeester heeft immers een aantal instrumenten uitgewerkt om relatief snel en eenvoudig ontwerpers aan te stellen. We hebben hierover graag een verkennend gesprek, gelieve hiervoor contact opnemen met Peter Vanden Abeele en Matthias Blondia van Team Stadsbouwmeester.

Contactgegevens: [Peter.Vandenabeele@stad.gent](mailto:Peter.Vandenabeele@stad.gent) en [Matthias.Blondia@stad.gent](mailto:Matthias.Blondia@stad.gent)

### 4.2. Begeleiding bij verkoop

- De Provincie is, als opdrachtgever, eerste en enige aanspreekpunt voor geïnteresseerde partijen en wordt zo vermeld in de oproep voor verkoop.
- Er wordt een datum vastgelegd tot waarop gerichte vragen kunnen gesteld worden door de kandidaten. (bv 2 maand na publicatie)
- De Provincie bundelt na die datum de gerichte vragen m.b.t. de mogelijke vergunbaarheid en bezorgt ze aan de stad.

- Er zal een totaalrapport opgemaakt worden door de Stad Gent die aan alle kandidaten kan bezorgd worden zodat alle kandidaten inzage krijgen in alle antwoorden.
- De kandidaten bezorgen tegen een afgesproken datum (bv 5 maand na publicatie) hun voorstel aan de Provincie.
- De Provincie gaat na screening op betrouwbaarheid (selectie op basis van referenties, solvabiliteit...) en onderhandelingen over tot het gunnen aan de meest voordelige kandidaat (gunning op basis van aangeboden erfpachtcanon en duurtijd erfpacht, niet op basis van bestemming)
- Na gunning is de Provincie geen aanspreekpunt meer voor de koper en gaat de externe partij rechtstreeks in gesprek met de stad voor het bekomen van een omgevingsvergunning.

### 4.3. Uitwerking ontwerp

Dergelijke ontwikkelingen worden begeleid door een omgevingsambtenaar. De inhoudelijke terugkoppeling gebeurt binnen de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. De doelstelling is een transparant procesverloop voorop te stellen dat voor zowel de vergunningverlenende overheid als de initiatiefnemer de projectleiding, het ambitieniveau, de stedenbouwkundige verwachtingen en timing verduidelijkt. De adviserende diensten en Stadsbouwmeester worden hierbij op de gepaste momenten betrokken om tot een coherente besluitvorming te komen.

Gelet op de specifieke context van het pand en de locatie wordt er gevraagd om de stadsdiensten bij het prille begin van het ontwerp reeds te betrekken. Op deze manier kan er in nauw overleg, en met de relevante stadsdiensten, het juiste programma op de juiste locatie worden voorzien.

Er wordt vanuit Stad Gent aangemoedigd de buurt te betrekken bij dergelijk grote sites, dit door ruimte te maken voor **buurtinformatie/inspraak**. De realisatie van een nieuwe project heeft een belangrijke impact op de buurt. Het is dan ook logisch om de buurt te betrekken bij het ontwerpproces. In overleg met de stad Gent kan onderzocht worden welke vorm deze participatie moet aannemen, en of de stad hierin kan begeleiden. In elk geval moet een infomoment zo ingepland worden dat er nog opmerkingen kunnen meegenomen worden.