



2026_CBS_01173 OMV_2025069940 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en winkelruimte - Sint-Annalein, 9000 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen;
Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen;
Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Axel Vansteenkiste met als contactadres Missionsstrasse 37, 4055 Basel en Godelieve Labeau met als contactadres Rijsenbergstraat 346, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025069940) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juni 2025. De aanvraag werd op 4 december 2025 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 28 januari 2026 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en winkelruimte
- Adres: Sint-Annaplein 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2011T

Op 23 augustus 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 3 september 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 28 januari 2026.

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 4 december 2025 in eerste aanleg.

In het (de) beroep(schrift(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.

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 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.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_01173 - OMV_2025069940 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met kantoor en winkelruimte - Sint-Annaplein, 9000 Gent - Ongunstig advies