



---

**2026\_CBS\_01528 OMV\_2024093065 - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een industrieel pand tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars - Achterstraat, 9000 Gent - samenvatting en bespreking bezwaren openbaar onderzoek - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 februari 2026

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

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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, artikels 24 en 42

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24.
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 34.

**Motivering**

Tegen de beslissing in eerste aanleg werd beroep ingediend door derden. Op 30 juli 2025 werden de beroepschriften volledig en ontvankelijk verklaard.

Op 8 september 2025 gaf de Stad, op vraag van de deputatie, advies op de ingediende beroepschriften. In het advies werden integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg hernomen, met dien verstande dat er een aanvulling werd toegevoegd op de nieuwe elementen in de beroepschriften.

Op 15 oktober 2025 werd het ongunstig verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegevoegd op het Omgevingsloket.

Op 20 oktober 2025 bezorgde de Stad een reactie op dit verslag.

Op 19 december 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 5 januari 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 29 januari 2026 gaf het college van burgemeester en schepenen, op vraag van de deputatie, advies op de nieuwe projectinhoudversie. In het advies werden integraal de inhoud en de

motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg hernomen, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven (**PIV 3, voorwaardelijk gunstig**).

Naar aanleiding van deze nieuwe PIV 3, en op vraag van de deputatie, werd ook een **tweede openbaar onderzoek** georganiseerd. Het openbaar onderzoek is gestart 13 januari 2026 en eindigde 11 februari 2026.

Dit openbaar onderzoek liep af na de adviestermijn waarover het college beschikte. Het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 29 januari 2026 maakte abstractie van eventuele nieuwe bezwaarschriften in het kader van het lopende openbaar onderzoek. **Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.**

## **SAMENVATTING EN BESPREKING VAN HET BEZWAARSCHRIFT**

### **1. Onduidelijkheid en tegenstrijdigheid betreffende de toegang via het Azaleapark**

#### Samenvatting:

In de plannen van de aanvrager wordt uitgegaan van een functionele ontsluiting langsheen het park, en niet enkel een vluchtweg. Dit is niet in overeenstemming met de overeenkomst goedgekeurd door de gemeenteraad (2018-08\_Vluchtweg\_Digitaal Afschrift), het IKZ-overleg van 18 december en de voorwaarden opgelegd door de Stad Gent. Dit creëert een fundamentele rechtsonzekerheid en biedt geen antwoord op de uitdrukkelijke vraag van de burens om de toegang (en niet enkel vluchtweg) te verankeren in een duidelijke, publiekrechtelijke toegang.

#### Bespreking:

De plannen van de aanvrager gaan inderdaad uit van een functionele trage ontsluiting in het park, en niet louter een vluchtweg. Dit is – in tegenstelling tot wat het bezwaarschrift aanbrengt – wél in overeenkomst met de voorwaarden opgelegd door de Stad Gent en het IKZ-overleg van 18 december 2025.

#### Beslissing in eerste aanleg:

*In het verslag stelt de omgevingsambtenaar voor om de realisatie van een zachte toegang langsheen het park uit te sluiten via een stedenbouwkundige voorwaarde, dit om de dynamiek in het park niet onnodig te vergroten en een claim op het park te vermijden.*

*Het college vindt deze toegang wel verdedigbaar vanuit volgende motieven:*

*De brandweer gaat alvast akkoord met de vluchtweg in aansluiting met de parking. Er is geen intentie om de parking ooit ongedaan te maken gezien dit enerzijds tot een ongewenst, afgesloten Azaleapark leidt en anders de parkeerdruk in de aanpalende straat verhoogt. Het bebouwen van de parking (rode zone volgens gewestplan) resulteert in het onmogelijk maken van een vergunde vluchtweg en/of een complexe zoektocht naar een nieuwe vluchtweg via het park. Bovendien wensen zowel de buurt als de aanvragers een aansluiting met de parking. Het college is evenwel van mening dat het desgevallend realiseren van een zachte toegang op de buurtparking in nauw overleg dient te gebeuren met de Groendienst en in geen geval ten koste mag gaan van de aanwezige loofbomen.*

*Bijgevolg legt het college het verbod op de realisatie van deze zachte toegang niet op als voorwaarde.*

Na de beslissing in eerste aanleg werd de realisatie van de zachte toegang verder uitgewerkt in samenspraak met de diensten van de Stad Gent, waaronder de Groendienst. De uitwerking werd goedgekeurd op het IKZ van 18 december 2025 en toegevoegd aan PIV 3 waarover dit openbaar onderzoek werd georganiseerd. Het advies van het college van burgemeester dd. 29 januari 2026 over deze projectinhoudversie verduidelijkt in de Omgevingstoets dan ook dat via het park effectief een trage toegang kan genomen worden:

*In PIV 3 wordt t.h.v. de ontpitte zone aan het Azaleapark blijvend een vluchtweg en zachte toegang (voor voetgangers) voorzien. De uitwerking hiervan gebeurde, na de beslissing in eerste aanleg, in overleg met de Stad Gent en werd goedgekeurd op de IKZ-vergadering van 18 december 2025."*

Dit valt daarenboven ook af te leiden uit de stedenbouwkundige voorwaarden verwerkt in het advies van 29 januari 2026. De Stad verduidelijkt daarin tevens dat zij zelf in de aanleg zullen voorzien en de kosten zullen doorrekenen aan de bouwheer volgens het retributiereglement:

- Rechter zijgevel: enkel t.h.v. de toegang en ontpitte zone is een deur en accordeonraam toegestaan. T.h.v. de kunstgalerij/expositieruimte zijn louter grote raampartijen voorzien die niet opengaan en aanvatten op 60cm van het maaiveld. Dit cfr. de intekening op het plan. [...]
- Relatie met het openbaar domein: het is de bouwheer niet toegestaan om zelf het deel van de vluchtweg en zachte toegang (voor voetgangers) op het openbaar domein aan te leggen. Deze werken zullen door de Stad Gent uitgevoerd worden op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit dient door de aanvrager verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). [...]

De bezwaarindieners geeft aan dat de trage toegang, zoals reeds vergund in eerste aanleg, niet in overeenkomst is met de gemeenteraadsbeslissing i.f.v. het 'sluiten van een overeenkomst tot het vestigen van een vluchtweg'. Uit het voorgaande blijkt echter duidelijk dat de Stad akkoord gaat met een trage toegang. De overeenkomst waarvan sprake is een puur privaatrechtelijke overeenkomst tussen eigenaars die volledig los staat van de omgevingsvergunningverlening. Mocht aanpassing nodig zijn, dan kan dat ook na de omgevingsvergunning.

## **2. Gebrek aan rechtszekerheid door het uitblijven van antwoorden en afdwingbare afspraken + vermenging van burgerlijk en omgevingsrecht**

### Samenvatting:

Ondanks herhaaldelijke pogingen tot overleg en verduidelijking, zijn een aantal belangrijke vragen en aandachtspunten van de bezwaarindieners onbeantwoord gebleven.

- De precieze draagwijdte van de erfdiensbaarheden,
- De verschillen in rechtspositie tussen de percelen Achterstraat 50 en Achterstraat 62 (cfr. melding van evenementen & openluchtexposities)
- En de praktische gevolgen hiervan voor de ontsluiting, signalisatie en bezoekersstromen: signalisatie publiek vs. bewoners, vermijden dat bezoekers gebruik maken van private toegangen ...

Hoewel een omgevingsvergunning een zakelijk karakter heeft en wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, mag zij geen situaties creëren die structureel afhankelijk zijn van betwiste of onzekere burgerrechtelijke verhoudingen.

#### Bespreking:

De aangehaalde punten zijn van burgerrechtelijke aard. Een omgevingsvergunning kan hierover, omwille van haar zakelijk karakter, geen uitspraak doen.

Het is echter terecht dat indien betwiste of onzekere burgerrechtelijke verhoudingen gekend zijn, daar bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag best bij stil gestaan wordt. Voornamelijk indien deze een effect kunnen hebben op de uitvoerbaarheid van een vergunning. Hier is dit ook het geval. De toegang langsheen de Achterstraat, die volgens de aanvraag via een erfdienstbaarheid van doorgang geregeld is, is nodig i.f.v. het laden en lossen van de ateliers. De Stad heeft in haar beslissing effectief rekening gehouden met de haalbaarheid van deze toegang. In originele toestand omvatte de site een bedrijf (werk- en opslagplaats) welke haar toegang ook had via de Achterstraat en Azaleastraat. In de gevraagde toestand worden kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars gerealiseerd, welke een gelijkaardige vorm van bedrijvigheid inhouden. Het lijkt redelijk dat de bestaande erfdienstbaarheid via de Achterstraat hiervoor blijvend gebruikt kan worden, met name i.f.v. het laden en lossen voor de kunstenaarsateliers. Voor de publieke toegang tot de site, voorziet het project een trage toegang langsheen het Azaleapark. Deze trage toegang staat immers in rechtstreeks contact met de kleine expositieruimte in het project. Bezoekers moeten hiervoor dus niet de erfdienstbaarheid t.h.v. de Achterstraat gebruiken. De betwisting omtrent de draagwijdte van de erfdienstbaarheid richting Achterstraat is dus ons inziens geen afdoende reden om deze vergunning te weigeren.

### **3. Ongelijke behandeling inzake ontpitting – perceel C828/C**

#### Samenvatting:

De plannen in PIV 3 voorzien een ontpitting ter hoogte van de buurpanden Achterstraat 68, 70 en 72. Langsheen het buurpand perceel C828/C (nr. 74) is geen ontpittingsstrook voorzien. Als motivering wordt aangehaald dat de binnenplaats van dit perceel ruimer zou zijn dan bij de andere percelen. Deze redenering houdt echter geen stand. De grotere open ruimte bij C828/C is immers het gevolg van het feit dat hier nog geen achterbouw werd gerealiseerd, in tegenstelling tot de andere percelen. Door deze bestaande toestand als argument te gebruiken om geen ontpitting toe te staan, wordt impliciet het recht op een identieke of vergelijkbare achterbouw voor deze eigenaar ondergraven.

#### Bespreking:

In de beslissing in eerste aanleg, in het aanvullend advies van 8 september 2025 en in haar reactie op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 20 oktober 2025 oordeelde de Stad dat de voorziene ontpitting in PIV 2 (zonder ontpitting t.h.v. de buurpercelen Achterstraat 68, 70 en 72) voldoende geacht wordt. De Stad concludeerde op 20 oktober 2025 hierbij het volgende:

*[...] Op basis van deze informatie kan bezwaarlijk geoordeeld worden dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat inzake 'ontpitten en vergroenen'.*

*Samen met het hergebruik van de bestaande gebouwen, en het voorzien van verweving mét een kwetsbare stedelijke functie (bedrijvigheid/voorziening), wordt dan ook integraal voldaan aan de Bouwblokvisie op deze locatie.*

De Stad doet bijgevolg geen verdere uitspraak m.b.t. het niet voorzien van ontpitting t.h.v. Achterstraat 74.

De Stad stelt wel vast dat de bezwaarindiener vreest dat hierdoor op het perceel Achterstraat

74 geen eigen achterbouw kan gerealiseerd worden. Het wel of niet kunnen voorzien van een aanbouw op het perceel nr. 74 staat los van een eventuele ontpitting op het perceel van deze aanvraag.

#### **4. Onvolledig en ondoorzichtig openbaar onderzoek**

##### Samenvatting:

Tijdens het openbaar onderzoek konden een aantal essentiële plannen niet of slechts onleesbaar worden geraadpleegd via het omgevingsloket, waaronder: BA\_2018-08\_I\_N\_2.pdf – Inplantingsplan, BA\_2018-08\_PB\_N\_1.pdf – Plan gelijkvloers en BA\_2018-08\_P\_N\_5.pdf – Grond- of funderingsplan.

Een van de bezwaarindieners ontving weliswaar enkele van deze plannen rechtstreeks van de bouwheer maar dit gebeurde zeer kort voor het verstrijken van de termijn van het openbaar onderzoek. Dit kan niet worden beschouwd als een volwaardige compensatie voor het gebrek aan toegankelijke informatie op het officiële platform. Het recht op inspraak veronderstelt dat burgers tijdig, volledig en op een begrijpelijke wijze kennis kunnen nemen van de relevante plannen.

##### Bespreking:

De bezwaarindiener mailde de Stad naar aanleiding van de moeilijk leesbare plannen. Deze communicatie werd toegevoegd als bijlage bij het bezwaarschrift. Hierin kan gelezen worden dat de Stad hierover aan de bezwaarindiener meegaf dat het probleem gekend was en gelinkt was aan een technisch probleem bij het Inzageloket, beheerd door het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid. De Stad gaf tevens mee – door middel van het doorsturen van een bericht van de Helpdesk van het Omgevingsloket – dat er volwaardige alternatieven waren voor het correct raadplegen van de plannen in afwachting van een permanente oplossing:

- Het gebruiken van de Firefox-browser
- Het inkijken van de stukken bij de gemeente

Er kan geoordeeld worden dat gedurende het openbaar onderzoek voldoende en volwaardige alternatieven voorhanden waren waardoor voor bezwaarindieners hun recht op inspraak niet uitgehold werd.

#### **5. Cumulatieve impact op het binnengebied**

##### Samenvatting:

De beoordeling van het project gebeurt te geïsoleerd, zonder voldoende rekening te houden met:

eerdere ingrepen door Brocap; mogelijke toekomstige ontwikkelingen; de gezamenlijke impact op licht, lucht, circulatie en rust in het binnengebied. Een dergelijke gefragmenteerde benadering miskent de cumulatieve effecten en staat haaks op een goede ruimtelijke ordening.

##### Bespreking:

Dit bezwaar is onterecht. Bij haar beoordeling over de goede ruimtelijke ordening (waaronder licht, lucht, circulatie en rust) hield de Stad rekening met de bestaande toestand van de omgeving (waaronder de eerdere ingrepen door Brocap). Mogelijke toekomstige, ongekend, ontwikkelingen kunnen niet meegenomen in de beoordeling.

#### **CONCLUSIE**

---

Bovenstaande bespreking van de nieuwe elementen uit de bezwaarschriften die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek in fase van beroep, vormt een aanvulling op het eerder aan de deputatie bezorgde advies van het college van burgemeester en schepenen dd. 29 januari 2026.

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Keurt de samenvatting en behandeling van de bezwaarschriften voor de omgevingsvergunningsaanvraag OMV\_202409305 voor het verbouwen van een industrieel pand tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars gelegen aan de Achterstraat 54, 9000 Gent, zoals opgenomen in het motiverend gedeelte, goed.

#### **Artikel 2:**

Maakt dit besluit over aan de vergunningverlenende overheid als addendum bij het collegeadvies van 29 januari 2026.

2026\_CBS\_01528 - OMV\_2024093065 - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een industrieel pand tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars - Achterstraat, 9000 Gent - samenvatting en bespreking bezwaren openbaar onderzoek