



**2026_CBS_03911 Nota stedenbouwkundige richtlijnen i.f.v. verkoop Provinciehuis
Gouvernementstraat 1 - Goedkeuring**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen;
Bram Van Braeckevelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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, § 2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel IV – Vergunningenbeleid, Hoofdstuk III
Beoordelingsgronden, art. 4.3.1 en Titel II - Planning.

Motivering

De Belgische Staat / Provincie is eigenaar van de site en wenst de site te verkopen. Tijdens een voorgaande ronde van dit verkoopproces werd geen koper gevonden.

Binnenkort zal dit vastgoed opnieuw aangeboden worden voor verkoop.

In functie van deze verkoop heeft de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning in samenspraak met de andere stadsdiensten een nota opgemaakt die tijdens het verkoopproces meegegeven zal worden aan geïnteresseerde kopers.

De nota geeft de ruimtelijke uitgangspunten weer waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen.

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.

De nota geeft ook de afspraken mee die tussen de Stad Gent en de verkoper zijn gemaakt in functie van de te volgen procedure, informatie uitwisseling en begeleiding.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20260427-Nota Stedenbouwkundige richtlijnen Provinciehuis.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing**Beslist het volgende:****Artikel 1:**

geeft goedkeuring van de bij dit besluit gevoegde nota 'Nota stedenbouwkundige richtlijnen Provinciehuis' en de daarin vervatte stedenbouwkundige richtlijnen die meegegeven worden in functie van het verkoopproces en de verdere begeleiding van dit vastgoed.



Elektronisch ondertekend op
8/05/2026 16:14:27 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent



Elektronisch ondertekend op
8/05/2026 14:58:54 (GMT+02:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_03911 - Nota stedenbouwkundige richtlijnen i.f.v. verkoop Provinciehuis
Gouvernementstraat 1

Provinciehuis

Gouvernementstraat 1

27 april 2026

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning

Begeleiden en Beoordelen

Contactpersoon

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

1. Doel van de nota

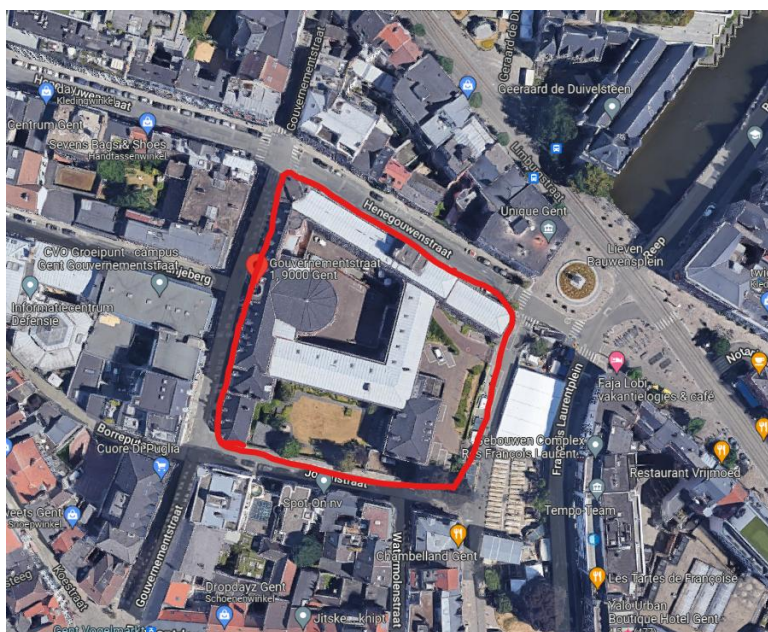
De Stad Gent heeft met deze nota een document voorbereid om bij te voegen aan het verkoopdossier van het vastgoed Gouvernementstraat 1. Bij de opmaak van deze nota werd rekening gehouden met juridische, planologische en beleidsmatige kaders. Daarnaast werden ook interne stadsdiensten bevraagd. Al deze adviezen werden gebundeld in één gecoördineerd document (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, Gouvernementsstraat en Jodenstraat. Het betreft een 'bouwblok' op zichzelf.

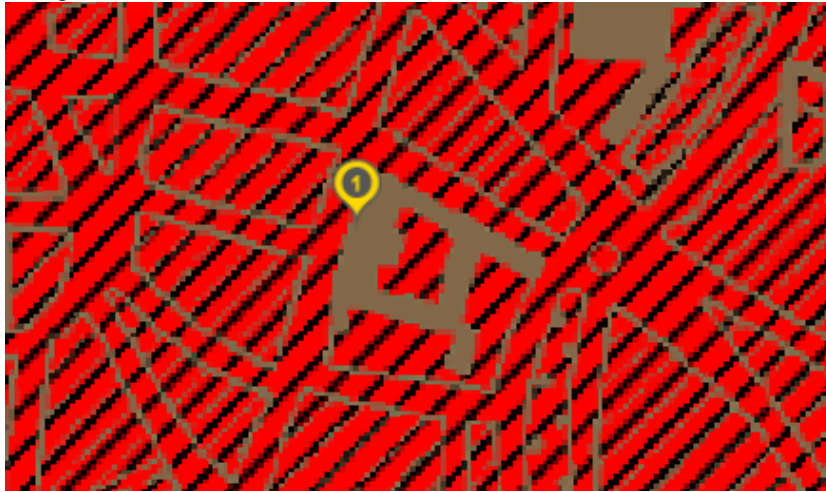


Figuur 1: luchtfoto

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.



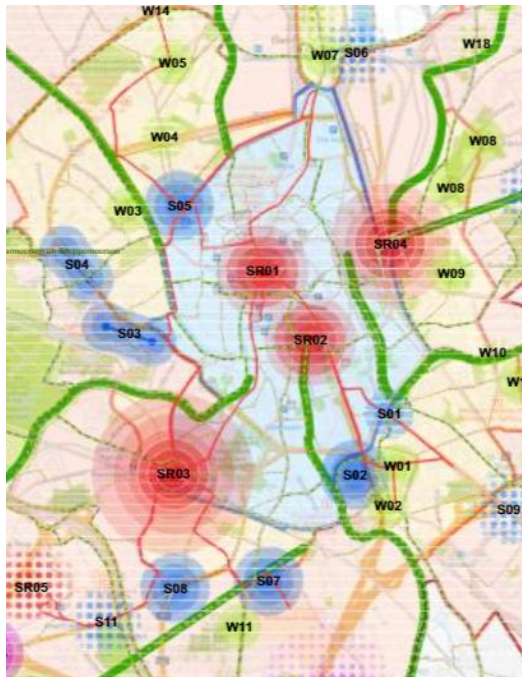
Figuur 2: Gewestplan

b. Verordenende plannen

Er zijn geen specifieke voorschriften inzake hoogtes of afstanden van toepassing, waardoor er geen strikte stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn. Voor de beoordeling van een nieuw project passen we een toetsing toe aan de goede ruimtelijke ordening en gebruiken we 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 noodzakelijk. Verbouwingen, uitbreidingen, sloop, etc. zullen steeds in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed gebeuren.

c. Ruimte voor Gent

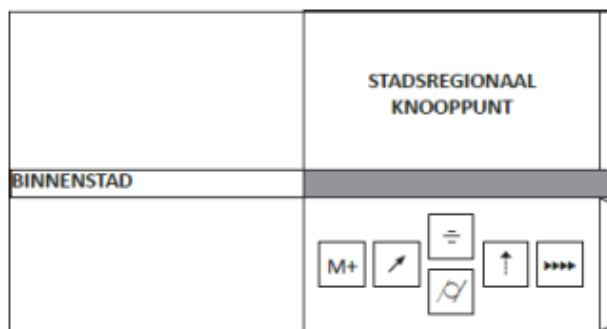


Figuur 3: Knooppuntenkaart Ruimte voor Gent

De Structuurvisie 2030 *Ruimte voor Gent* bepaalt dat de site gelegen is binnen de **Binnenstad**. Binnen deze zone wordt ingezet op het verweven van functies.

Daarnaast ligt de site binnen het bestaande **stadsregionaal knooppunt Zuid (SR02)**. Dergelijke knooppunten onderscheiden zich door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de aanwezigheid van bovenstedelijke functies. Deze locaties hebben aantrekkingskracht voor een ruimer publiek, ook van buiten Gent.

De site ligt bovendien vlak bij een **groenklimaatas (G4 Bovenschelde)**. Deze assen vormen een verbinding tussen de kernstad en het buitengebied via een natuurlijke structuur.



Figuur 4: Ontwikkelingsmatrix "Binnenstad – SR"

Programma

Voor dit vastgoed kan gezocht worden naar één of meerdere functies. Rekening houdend met de aard en structuur van het gebouw, en met het erfgoed in gedachten, is een mix van verschillende functies wenselijk. In dit knooppunt ligt de focus voornamelijk op werken en voorzieningen, maar

ook een aanvulling met een woonprogramma of studentenhuisvesting behoort tot de te onderzoeken opties. Daarnaast zijn toeristische logies, zoals een hotelfunctie, principieel aanvaardbaar (dit gebouw valt onder de uitzondering 'moeilijk herbestembare gebouwen' voor toeristisch logies, zoals opgenomen in het Bestuursakkoord 2025-2030).

Densiteit

Een lichte verhoging van de densiteit kan onderzocht worden. Dit kan zowel volumematisch als functioneel ingevuld worden.

Rol en omvang van de publieke ruimte

De huidige omvang van de publieke ruimte (kant F. Laurentplein) blijft behouden en kan (her)ingericht worden tot een kwalitatief plein. Hoewel de huidige oppervlakte volstaat, kan door herinrichting een betere benutting worden gerealiseerd. Zo kan onderzocht worden of de binnentuin verbonden kan worden met het openbaar domein, bijvoorbeeld door het creëren van openingen in of het verwijderen van de tuinmuur aan de zijde van de Jodenstraat. Deze bijkomende relatie kan een meerwaarde betekenen voor de site en haar ruimere omgeving.

Groen karakter

Het vergroenen van zowel de publieke als de private ruimte dient versterkt te worden. Waar mogelijk wordt ook ingezet op ontharding, ontpitten en vergroenen op eigen terrein.

Leesbaarheid en herkenbaarheid

Uitstraling en herkenbaarheid als baken op stedelijk niveau.

Conclusie

Op deze locatie wordt best ingezet op het verweven van functies, met de nadruk op werken en voorzieningen. Het verhogen van de densiteit kan onderzocht worden. Via ontwerpend onderzoek moeten de opportuniteiten en mogelijkheden van dit vastgoed duidelijk naar voren komen.

Daarnaast is het wenselijk om in te zetten op het vergroenen en verluchten van de site. Door groenzones open te trekken naar het openbaar domein kan interactie ontstaan tussen beide, wat een duidelijke meerwaarde vormt. Dit heeft bovendien een positieve impact op de aanpalende publieke ruimten. Een toekomstvisie voor het François Laurentplein en de mogelijke transformatie ervan in relatie tot dit vastgoed kan verder besproken worden tijdens het voortraject van een concreet ontwerp

d. Erfgoed

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

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

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 beschermd monumenten zijn terug te vinden op deze webpagina: <https://www.onroerenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-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 Gouvernmentstraat die een visuele afsluiting vormt van de Oranjeberg, en het veelhoekige torenvolume dat de hoek van de Gouvernmentstraat 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.onroerendergoed.be/de-gevolgen-van-een-bescherming>
<https://www.onroerendergoed.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
- > 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:

Van zodra een nieuwe eigenaar bekend is, zal de Stad Gent zijn begeleidende rol opnemen om een goed voortraject uit te zetten voor de transformatie van dit vastgoed. Dit zal in nauw overleg met Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en met Agentschap Onroerend Erfgoed gebeuren.

Programma/functie:

Uit de nota's "Ruimte voor Gent" en "kantoren in de binnenstad" blijkt nog steeds een nood om in te zetten 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. De nabijheid van de het Zuid en Wintercircuit vormen daarbij zeker een troef.

Daarnaast ligt het pand in het kernwinkelgebied. In dit kernwinkelgebied zoeken we vooral naar interessante invulling en beleving van de plinten op de gelijkvloerse verdieping. Deze maken immers deel uit van het gevoel en de beleving in dit sfeergebied.

Door de ligging midden in de toeristische Kuip, biedt de site ook mogelijkheden op het vlak van hoogwaardig toeristisch logies (hotel). Zeker voor de beschermde delen, met onder meer de vergaderzalen en de oude raadszaal, kan dit een deel van de oplossing zijn.

Ontwerpend onderzoek in combinatie met de mogelijkheden op vlak van erfgoed zullen prijs geven welke mogelijkheden dit vastgoed in zijn mars heeft voor de toekomst. Het gebouw biedt een waaier aan mogelijkheden waarbij het uitgangspunt het inzetten op een verwevenheid aan functies moet zijn.

Bij elke invulling met woonfunctie verwacht de Stad dat de stedelijke visie op betaalbaar wonen wordt meegenomen. Dit betekent dat bij woonontwikkelingen een substantieel aandeel betaalbaar wonen wordt voorzien, onder de vorm van sociale woningen en/of budgethuurwoningen.

Bij een mix, een verweving van functies wordt goed nagedacht over de synergie tussen deze functies en hoe zij elkaar kunnen versterken.

Het verhogen van de densiteit zowel op vlak van programma als volume kan onderzocht worden, daarbij zal respect voor de bestaande erfgoedwaarde de uitdaging vormen.

Site:

We willen op deze site stimuleren om in te zetten op vergroening en verluchten. Zeker in een dense binnenstad is het voorzien van voldoende groen een grote kwaliteit. Daarbij is de relatie met het François Laurentplein een grote troef.

Mobiliteit:

Het mobiliteitsprofiel van de toekomstige invulling zal dit vastgoed mee vorm geven. Zo moet het mobiliteitsprofiel en – toets mee in de ontwerpfase worden opgenomen. Nadenken over het functioneren van alle vervoersmodi (voetgangers, fietsers, auto's, openbaar vervoer) maar ook over het laden- en lossen, parkeren op de site, etc. vorm daarbij een onderzoeksopdracht.

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 en Matthias.Blondia@stad.gent

4.2. Begeleiding bij verkoop

De Provincie is en blijft, als opdrachtgever, eerste en enige aanspreekpunt voor geïnteresseerde partijen/kopers en wordt zo vermeld in de oproep voor verkoop.

De provincie zal in haar verkoopproces een moment inlassen waarop geïnteresseerde kopers gerichte ruimtelijke en inhoudelijke vragen kunnen insturen die meer verduidelijking kunnen bieden om een goed bod uit te brengen. Tijdens de verkoopprocedure zal de Stad Gent geen voortrajecten opstarten met initiatiefnemers, maar instaan voor de coördinatie en het beantwoorden van gerichte vragen die gesteld worden tijdens het verkoopproces. Deze vragen en antwoorden zullen aan alle geïnteresseerde kopers bezorgd worden.

Na verkoop zal de Provincie de nieuwe eigenaar(s) in contact brengen met de Stad Gent. Op dat moment neemt de stad haar begeleidende rol op om via het voortraject te komen tot een uitvoerbare 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.