



2024_CBS_10968 OMV_2023133582 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte met de exploitatie van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Oude Houtlei, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, 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 betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Sint-Amanduskapel BV met als contactadres Amelia Earhartlaan 17, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023133582) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2024.

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

- Onderwerp: de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte met de exploitatie van een warmtepomp

- Adres: Oude Houtlei 13B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1313S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Beschrijving van de omgeving en de plaats

De aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, in het binnengebied van het bouwblok tussen de Sint-Michielsstraat, de Oude Houtlei en het Ingelandgat.

De toegang tot het binnengebied bevindt zich langs de Sint-Michielsstraat.

De omgeving van de aanvraag wordt getypeerd door een rijbebouwing uit de 19^{de} eeuw, met verscheidene bouwhoogtes. Op de hoek van de Sint-Michielsstraat en het Ingelandgat bevindt zich een meergezinswoning met assistentie-flats, met een hedendaagse vormgeving en 4 bouwlagen met een teruggetrokken 5^{de} bouwlaag en plat dak.

Het betreft een gemengde wijk, gelegen in het historisch en toeristisch centrum van de stad.

De kapel maakte vroeger deel uit van de voormalige schoolsite Sint-Amandusinstituut, dit was ook de laatste gebruiksfunctie. De overige schoolgebouwen en bijgebouwen van het bouwblok tussen de Oude Houtlei en de Sint-Michielsstraat werden reeds verbouwd en herbestedd tussen 2011 en 2016. De kloosterhal en de kapel werden echter niet opgenomen, en bleven achter als restperceel in het binnengebied van het bouwblok. Op vandaag staan de ruimtes leeg.

De aanvraag heeft betrekking op de kapel, kloostervoorhal, barokpoort en aanbouw.

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca 608 m².

Het perceel is volledig bebouwd:

- De kloosterhal bestaat uit twee bouwlagen.
- De kapel uit één bouwlaag waarin een mezzanine gelegen is (d.i. het oksaal, open naar de kapelruimte toe), onder een zadeldak met koorsluiting.
- De aanbouw bestaat uit twee bouwlagen en heeft een plat dak en twee hellende daken.

Maken **geen** deel uit van deze aanvraag:

- De bouwlaag onder de kapel.
- De twee bouwlagen boven de kloosterhal, met dubbel zadeldak.
- De berging van de apotheek die zich onder niveau 1 van de aanbouw bevindt.

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 90413) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven (ingekorte weergave):

“Sinds de eerste helft van de veertiende eeuw verbleef de broedergemeenschap van de alexianen aan de Houtlei. In 1863 werden hun kloostergebouwen door de broeders van de Christelijke Scholen omgevormd tot Sint-Amanduscollege (later Sint-Amandusinstituut). Het complex, dat begin 21ste eeuw grotendeels door het aanpalende Sint-Lucasinstituut werd overgenomen, bestaat uit een belangrijke 17de-eeuwse bouwfasen met de kapel, uit neogotische gebouwen van 1863-1914 en uit een contrasterende modernistische bouwfasen van 1959-1963 naar ontwerp van architect Pierre Pauwels. ...

Aanvullende informatie:

Barok poortje

De barokke poort aan de Sint-Michielsstraat werd in 1979-1980 ontmanteld. Zij staat nu opgesteld tegen de oostgevel (kant binnenplaats) van de vleugel in het verlengde van de kloosterkerk.

Beeld van Sint-Amandus

In de bekronende nis van het toegangspoortje, versierd met barokke voluten, staat het beeld van "Sint-Amandus" (met staf in de linkerhand en de rechterhand onderwijzend opgeheven). Het klassiek heiligenbeeld (circa 1,40 m hoog) werd in 1980 gereconstrueerd in witte steen door Gerard Thienpont, beeldhouwer (Eke-Nazareth). Het beeld is een getrouwe kopie van het oorspronkelijk 19de-eeuws gipsen beeld dat zwaar beschadigd was.

Gedenkplaten

In het interieur hangen twee gedenkplaten ter ere van leraren en (oud-)studenten van het Sint-Amandusinstituut, die sneuvelden tijdens de Eerste en Tweede Wereldoorlog. De rechthoekige platen zijn respectievelijk uitgevoerd in lichtgrijze marmer en in gepolijste blauwe hardsteen. Beide zijn rechts onderaan gesigeneerd met "SINIA OSC.""

Het pand is gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht "Alexianenklooster" (beschermingsbesluit d.d. 18-04-1994). De Sint-Amanduskapel, het 17de-eeuws gebouw ten zuiden van deze kapel en het barokpoortje met hun omgeving zijn beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- historische waarde, in casu cultuurhistorische waarde
- artistieke waarde.

De kapel, voorhal en barokpoortje zijn beschermd als monument, "Alexianenklooster: Sint-Amanduskapel, voorhal en barokpoortje" (beschermingsbesluit van 22-03-1979) omwille van het algemeen belang gevormd door de

- historische waarde, in casu cultuurhistorische waarde
- artistieke waarde.

Erfdienstbaarheid

Het voorwerp van de aanvraag grenst niet aan de openbare weg.

In de basisakte (2014) werd een erfdienstbaarheid van doorgang vastgelegd van de kapel en het klooster (Residentie Kapel) ten laste van het perceel F1321C. De binnentuin langs de zijde van de Sint-Michielsstraat kan gebruikt worden om de kapel of het klooster via de Sint-Michielsstraat te bereiken.

Er is een recht van doorgang voor de trap in de hoek van de achter- met rechtergevel, als vluchtweg uit de kapel via de binnentuin naar de Oude Houtlei. De trap is eigendom van het appartement dat onder de kapel gelegen is. Deze doorgang kan niet gebruikt worden als vaste toegang.

De twee ramen in ruimte 1.03 (raam R1.06 en R1.07) zijn vluchtdeuren vanuit de patio van Oude Houtlei 13C naar het klooster, dit volgens de eisen van de brandweer bij de verbouwingsfase van de school tot appartementen (2014). Deze mogen enkel gebruikt worden in geval van een noodsituatie en dienen niet voor dagelijks gebruik.

De bestaande regenwaterafvoeren zijn aangesloten op de regenwaterafvoeren van de burens (F1313S en F1321C). Via de binnentuinen van enerzijds de Oude Houtlei en anderzijds de Sint-Michielsstraat zijn de afvoeren aangesloten op de riolering van desbetreffende straten. De bestaande regenwaterputten van het deel Sint-Michielsstraat bevinden zich onder de aanbouw van de kapel. De afvoer naar de Sint-Michielsstraat verloopt via de ondergrondse parking van het Collegehof.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project omvat de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte en businesscenter met de exploitatie van een warmtepomp.

Het wijzigen van de hoofdfunctie

De doelstelling van deze aanvraag is om in de voormalige kapel een kleinschalig businesscenter in onder te brengen met bijbehorende ondersteunende barvoorziening.

De historische ruimten worden ingezet naar hun potenties en historisch gebruik. De kapel wordt een polyvalente ruimte (horende bij het businesscenter), een verzamelplek. De kloosterhal krijgt zijn oorspronkelijke verdeelfunctie terug, waarbij de historische ruimte-indeling van de kloosterzijde wordt behouden. De circulatie is op de kloosterhal geënt, met een toegevoegde lift en vestiaire. Het open karakter van deze ruimte geeft de mogelijkheid om hier een onthaal met aangrenzend sanitair te voorzien. De ruimtes op niveau +1 worden ingezet als vergaderruimten. De maximale bezetting in dit ontwerp is voorzien op 100 personen.

Het restaureren van de kapel en kloosterhal, zonder wijziging van het volume

De kapel heeft als buitenafmetingen 25,75m x 10,45m, een kroonlijst van 15,17m en nok met hoogte 22,21m t.o.v. referentiepeil, de bovenzijde van de dakruiter heeft als peil 34,23m.

De kloosterhal heeft een lengte van 16,45m, een diepte van ca. 12m, met nokhoogte 17,73m t.o.v. referentiepeil.

De éénbeukige 17de -eeuwse kapel heeft vijf traveeën met één bouwlaag en een mezzanine; werd opgetrokken uit rode baksteen, met zadeldak en ter hoogte van het koor een driezijdig schilddak, met natuurleien. Centraal op de nok staat een achthoekige dakruiter met dubbel ingesnoerde spits. Elke travee en ook de drie zijden van het koor bevatten een groot glas-inloodraam in vlakke zandstenen omlijsting met segmentboog, oren en gebogen druiplijst. De hoeken van de gevel zijn afgewerkt met zandstenen hoekkettingen. De nok is eveneens van natuursteen en de bakgoot wordt ondersteund door een geprofileerde omlopende zandstenen daklijst. Het interieur is rijk gestoffeerd, in barokstijl, met opmerkelijke en contrastrijke sculpturale versiering van zwarte en witte marmer (vnl. vensteromlijstingen, travee-indeling,

overwelving, vloer, rondboog nis, koorvenster en verdwenen preekstoel). De kruisribgewelven worden gescheiden door gordelbogen met cassetten die doorlopen in pilasters tegen de buitenwanden. De stucversiering verbeeldt gevleugelde engelhoofdjes, hoornen des overvloeds, bloemenkransen, siervazen en borstbeelden van de heiligen. In de 19e eeuw werden heiligenbeelden toegevoegd op gesculpteerde consoles, een ingewerkte gebeeldhouwde kruisweg en houten biechtstoelen.

De kloosterhal, daterend uit de 17de eeuw, bestaat uit twee bouwlagen. De gevel is donkerrood gekaleid met grijs geschilderde onderlaag. Er zijn zes traveeën met glas-in-loodramen, waarvan de travee nabij de kapel werd omgevormd tot een deuropening en inmiddels werd dichtgemetseld. De zandstenen lijsten rondom de steekboogvensters werden bleek geschilderd, met bovenaan een gebogen druiplijst. De toegang is een steekboogdeur in neobarokke poort die werd gerecupereerd uit de vroegere doorgang van de Sint-Michielsstraat naar het inmiddels verdwenen Schokkebroedersvestje. Het interieur van de kloosterhal wordt gekenmerkt door o.m. rondbogen, gedrukte kruisribgewelven met figuratief pleisterwerk, vloeren in cementtegels uit verbouwingsfasen in de 1e helft 20^e eeuw. Het historisch schilderwerk werd overschilderd.

Een zachte restauratie met maximaal behoud van de waardevolle elementen en met behoud van de initieel beoogde ruimtes vormen het uitgangspunt. Het beschermd monument wordt gerestaureerd op een respectvolle manier met de noodzakelijke ingrepen op vlak van comfort en technieken naar hedendaagse noden.

In de kapel zullen gordijnen de ruimte indelen volgens noodzaak en aldus de nodige flexibiliteit bieden. De vijfde travee, onder het oksaal, wordt afgesloten zodat deze kan dienst doen als verdeelsas (trap voor naar het oksaal te gaan, dienende functie voor de kapel).

In de kloosterhal wordt een deel van het onder het maaiveld gelegen niveau, verhoogd tot de nulpas. Het gewelf is er voldoende hoog; in de nieuwe toestand is er nog steeds ruim voldoende vloer-plafondhoogte. Deze verhoging maakt de toegang tot de lift en het sanitair rolstoeltoegankelijk. De kloosterzijde en kapelzijde zullen individueel kunnen functioneren en krijgen aldus elk een ingang met bijhorende circulatie.

De gevels worden gereinigd en plaatselijk hersteld waar nodig. Het kleurgebruik zal in overleg met de betrokken diensten bepaald worden a.d.h.v. stratigrafisch onderzoek. Het dak van de kapel geïsoleerd. De dakruiter zal worden hersteld naar oorspronkelijk model uit 1876. Het glas-in-lood wordt gerestaureerd naar zijn bestaand model, het dossier werd reeds goedgekeurd door het Agentschap Onroerend Erfgoed. De kloostergevel heeft een dichtgemaakte nis, die een vroegere deuropening aanduidt. Deze wordt terug open gemaakt. Op het niveau van het maaiveld worden in de kloostergevel twee raamopeningen toegevoegd om de kloosterhal op dit niveau van voldoende licht te voorzien.

Sloop huidige aanbouw

De huidige aanbouwen ter hoogte van de oostelijke gevel van de kapel zijn op plan onderdeel van de afbakening van het stadgezicht 'Alexianenklooster'. Deze werden toegevoegd vanaf de tweede helft van de 20ste eeuw tot het begin van de 21ste eeuw ter uitbreiding van het Sint-Amandusinstituut en vormen een allegaartje van volumes met verschillende dakhellingen.

De aanbouw heeft een totale lengte van 25,24m, de diepte varieert tussen 3,87m en 10,22m, de hoogte van de hoogste dakrand bedraagt 9,20m t.o.v. het referentiepeil. Gezien de slechte staat van de aanbouwen en de negatieve impact die deze hebben op de kapel worden deze als storend ervaren en krijgen deze een negatieve erfgoedwaarde (zie beheerplan). In samenspraak met Onroerend Erfgoed en Monumentenzorg werd beslist om deze aanbouwen te verwijderen.

Het oprichten van een nieuw aangebouwd volume op de positie van de huidige aanbouw

Er wordt een nieuw uniform volume voorzien met groendak en een lichtstraat, die de footprint volgt van de bestaande volumes. De glazen lichtstraat verloopt langs het voormalige Schokkebroedersvestje en eert de historische toestand van het monument. De totale dakoppervlakte blijft gelijk aan bestaande toestand, het niveau van het platte dak wordt echter overall gelijk voorzien en bedraagt 7,29m t.o.v. het referentiepeil.

De bovenverdieping, die aansluit op het niveau van de kapel, wordt zo transparant mogelijk ontworpen.

Het gelijkvloers van de aanbouw zal worden begroeid.

De aanbouw zal op het gelijkvloers voorzien in de fietsenberging en er worden gedempte ruimtes uitgegraven voor de techniekenruimte, toiletten en back office op niveau van het maaiveld. Op niveau +1 is de vergaderruimte met barvoorziening gelegen.

De barvoorziening is louter ingericht ter ondersteuning van de vergaderruimtes en polyvalente ruimte, ter plaatse worden geen maaltijden bereid. De historische scheidingsmuur tussen de percelen wordt behouden.

Het deel van de huidige tuinmuur op de grens met percelen F1303 (apotheek) en een deel van F1301d (muziekwinkel) volgt het verloop van de daken van de huidige aanbouw. Door de nieuwe aanbouw met uniform plat dak, moet de gemene muur echter gedeeltelijk worden opgehoogd.

De hoogte van de bestaande gemene muur met het perceel Sint-Michielsstraat17-25 (Gent kad. afd. 15, nr. F1301d / muziekwinkel) en gedeeltelijk Sint-Michielsstraat 15 (Gent kad. afd. 15, nr. F1303 / apotheek) bedraagt 5,94 m, deze wordt verhoogd met 1m³⁵ tot een hoogte van 7, 9 m. De bestaande naastliggende tuinmuur die in het verlengde ligt (grenzend aan perceel 1301d) heeft een hoogte van 9,20m en wordt niet gewijzigd.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering klasse 3 Nieuw	1000 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepomp: 50 kW klasse 3 Nieuw	50 kW
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte verschillende zalen voor opleidingen, vergaderingen, bar, ... klasse 3 Nieuw	5 polyvalente zalen

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

Op 21/02/20219 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van handelspand naar horecazaak op de gelijkvloerse verdieping van een meergezinswoning (OMV_2018134441).

- Op 03/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een kantoor naar een appartement (OMV_2021046557).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 01/07/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de refter (Litt. O-4-63).

- Op 13/07/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen der vensterramen op de benedenverdieping kant Oude Houtlei (KW O-17-64).

- Op 25/09/1978 werd een weigering afgeleverd voor het verplaatsen van het barokpoortje (KW O-35-77).

- OP 14/05/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het verplaatsen van het barokpoortje van het Sint-Amandsinstituut (KW O-2-79).

- Op 14/05/1979 werd een weigering afgeleverd voor het aansluiten van een nieuwbouw aan de bestaande bebouwing en het plaatsen van een sierembleem (KW S-98-77).

- Op 14/04/2010 werd een vergunning afgeleverd voor brandveiligheidswerken: toegankelijkheid van de schoolsite (het maken van een doorrit vanaf de Oude Houtlei naar de speelplaats en het maken van een toegangsdeur tussen de bestaande traphal in de Oude Houtlei naar de dwarsvleugel (2010/142).

- OP 20-08-2010 werd een vergunning afgeleverd voor de restauratie en renovatie van de historisch gebouwen: reconversie van schoolgebouwen tot wooncomplex 'College Hotel Residence' (2010/400).

- Op 03/03/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van 2 meergezinswoningen met ondergrondse parkeergarages (2010/651).

- Op 18/08/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de restauratie en renovatie van de gotische vleugel: reconversie van schoolgebouwen tot wooncomplex "College Hotel Residence" (2011/345).

- Op 27/10/2011 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van gebouwen, verbouwing van schoolgebouw tot hotel en woongelegenheden, nieuwbouw van hotel en woongelegenheden met ondergrondse parkeergarage (2011/596).

- Op 25/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van gebouwen, verbouwing van schoolgebouw tot hotel en woongelegenheden, nieuwbouw van hotel en woongelegenheden met ondergrondse parkeergarage (2012/572).

- Op 24/03/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van het gelijkvloers appartement van woonfunctie naar kantoor (2016/08004).

Stedenbouwkundige attesten

- Op 25/10/2007 werd een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het slopen, bouwen en verbouwen van gebouwen (2007/80019).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

BRANDWEERZONE CENTRUM

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 september 2024 onder ref. 068885-004/EVM/2024:

Besluit: **GUNSTIG**

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van functie naar een ontmoetingsruimte voor werknemers, de omwonenden en eventueel toeristen (klasse 3), mits de voorwaarden vernoemd in advies met kenmerk 068885-002/HM/2023 worden opgevolgd:

- *De inrichting strekt zich uit over 3 bouwlagen (inkom op +0, polyvalente ruimte op +1 en mezzanine op +2). Hiervoor moet een afwijking op de politieverordening inzake preventie van brand en ontploffing aangevraagd worden via <https://brandweerzonecentrum.be/preventie/aan-welke-regelgeving-moet-ik-voldoen>.*
- *Het onthaal (compartiment A) doet dienst als evacuatieweg van compartiment C, I en E en moet bijgevolg brandlastvrij gehouden worden.*
- *De mezzanine beschikt niet over een uitgang. Hiervoor moet een afwijking op de politieverordening inzake preventie van brand en ontploffing aangevraagd worden via <https://brandweerzonecentrum.be/preventie/aan-welke-regelgeving-moet-ik-voldoen>.*
- *Gordijnen mogen het zicht op de toegang tot de (nood)uitgangen niet belemmeren.*
- *Wenteltrappen worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten met uitzondering van voornoemd punt 3, ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.*
- *De fietsenberging (en eventuele bijkomende bergingen) moet een apart compartiment vormen. De berging mag niet als vluchttraject gebruikt worden.*

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

Noot van de OA: Bij het (eventuele) opnieuw indienen van de aanvraag, moeten de nodige afwijkingen aangevraagd worden vóór het indienen van de omgevingsaanvraag.

ONROEREND ERFGOED

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 12 september 2024 met kenmerk 4.002/44021/32.19:

Besluit: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

De werken werden voorafgaand besproken met Onroerend Erfgoed. De ingrepen behouden en versterken de erfgoedwaarden die aan de basis van de bescherming liggen. Er werden m.b.v. een onderzoekspremie reeds verschillende vooronderzoeken uitgevoerd. Intussen werd ook een erfgoedpremie aangevraagd voor de glas-in-loodramen (ref. 4.003/44021/42.1) en werd het volledige restauratiedossier voor de kapel en het klooster bij het agentschap Onroerend Erfgoed ingediend en goedgekeurd in functie van de aanvraag van een premie volgens de oproepprocedure (ref. 4.003/44021/388.4).

Onroerend Erfgoed staat positief tegenover de voorgestelde herbestemming van het klooster en de kapel naar ontmoetingsruimte voor werknemers en derden. Het voorgestelde programma

respecteert de draagkracht van het beschermde monument. Het ingediende dossier is conform de eerdere besprekingen. Onroerend Erfgoed kan de huidige aanvraag dan ook gunstig beoordelen mits rekening wordt gehouden met een aantal voorwaarden.

Het advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- *Behoud en/of aanpassing van vloer-, wand- en plafondafwerkingen bespreekt u voor de uitvoering met Onroerend Erfgoed en dit in functie van de erfgoedwaardering (bijv. afwerkingen uit interbellumfase). De vloer van de kapel is integraal te vrijwaren. Eventuele demontage gebeurt steeds met het oog op maximale recuperatie en terugplaatsing. Aanvullingen gebeuren met tegels die qua materiaalsoort, afmetingen en textuur identiek zijn aan de originelen;*
- *Alle waardevolle interieurelementen dienen op hun originele plaats te blijven. Ze mogen niet gedemonteerd of verwijderd worden (kruisweg, beelden, gedenktekens oorlogsslachtoffers...);*
- *Het maken van twee doorbrekingen in de kapel, enerzijds richting de nieuwe lift en anderzijds richting de nieuwbouw (t.h.v. het oksaal) is aanvaardbaar mits hiermee geen waardevolle muurschilderingen aangetast worden. De aanwezigheid van eventuele muurafwerkingen dient daarom voorafgaand onderzocht en teruggekoppeld te worden;*
- *Eventuele aanpassingen aan de te vrijwaren biechtstoelen i.f.v. het optimaliseren van akoestiek en brandveiligheid dienen te gebeuren met het oog op maximaal behoud. U koppelt hieromtrent voor uitvoering terug met Onroerend Erfgoed;*
- *De neogotische tochtsas met glas-in-lood in de kapel is te vrijwaren;*
- *De vloerpassen dienen overal identiek te blijven aan de bestaande. Conform het vooroverleg mogen de decoratieve tegelvloeren die niet op volle grond liggen (met name in de ruimtes 1.01 (hal+1) en 1.03 (vergader ruimte +1)) niet gedemonteerd worden, tenzij structurele werken aan de onderliggende gewelven dit onvermijdelijk maken. Zones waar u tegels demonteert dient u tot een minimum te herleiden. Wanneer demonteren noodzakelijk is, is een maximale recuperatie en herplaatsing in hetzelfde patroon vereist. Tegels worden in dat geval voorafgaand genummerd en aangeduid op een legplan;*
- *Het inrichten van een vestiaire in de nis van de kloosterhal is enkel aanvaardbaar mits behoud van de Interbellumafwerking (wandtegels, ingemaakte banken e.d.);*
- *De aansluiting van het nieuw schrijnwerkgeheel t.h.v. het oksaal mag nergens waardevolle afwerkingselementen (pilasters, lijstwerk, ornamenten,...) doorboren;*
- *Tijdens de werf maar voor uitvoering van de betreffende werken legt u volgende gegevens voor aan Onroerend Erfgoed:*
 - o *een detail omtrent de wijze waarop de lichtstraat in het nieuwbouwwolume aansluit tegen de historische kapel;*
 - o *een detail omtrent de wijze waarop de vloer in de ruimtes 0.05 en 0.06 van het klooster verhoogd wordt;*
 - o *plannen met de tracés voor technieken aan Onroerend Erfgoed (gezien bij de plaatsing van leidingen voor technieken en sanitair u nergens waardevolle elementen mag doorboren);*
 - o *het definitieve uitvoeringsdetail van het nieuwe schrijnwerkgeheel t.h.v. oksaal met daarop de exacte positie van voorgestelde nieuwe beglaasde wand + de wijze van aansluiting/bevestiging aan vloer/wanden/plafond;*
 - o *de bevestigingswijze van de nieuwe gordijnconstructies in de kapel;*

- *een detailtekening ter verduidelijking hoe de vestiaire ingericht zal worden in ruimte 0.02 in combinatie met behoud van de bestaande interbellumafwerking (wandtegels, banken e.d.);*
- *het type schrijnwerk en glas voor de invulling van het raam R1.10 in het open te maken bouwspoor in de kloostergevel;*
- *de detaillering van de nieuwe binnendeur Di1.05 (tussen de kapel en de lift);*
- *technische fiches van alle te gebruiken materialen;*
- *de resultaten van het stratigrafisch onderzoek en de kleurcodes van alle te schilderen onderdelen.*

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Sint-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als:

- kapel, klooster en barokpoort: zone G voor gemeenschapsvoorzieningen
- aanbouwen van de kapel: zone V voor verwevingszone
- meest noordelijke aanbouw: zone B voor woningen en tuinen.

1/ Specifieke toetsing van de voorschriften met betrekking tot de bestemming:

Het BPA stelt het volgende voor zone G voor Gemeenschapsvoorzieningen:

Gemeenschapsvoorzieningen:

- *Basisvoorschrift: toegelaten tot 50% van bvo*
- *Mits machtiging: toegelaten*

Diensten:

- *Basisvoorschrift: toegelaten tot 25% van bvo*

- *Mits machtiging: toegelaten tot 50% van bvo*

Het BPA stelt het volgende voor zone V Verwevingszone:

Wonen

- *Basisvoorschrift: verplichte bestemming minimum 30 % van bvo*
- *Mits machtiging: opgelegd aandeel vermindert of verplichting vervalt*

Diensten en kantoren:

- *Basisvoorschrift: toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m²*
- *Mits machtiging: toegelaten tot 1.000 m²*

Toetsing:

Het project voorziet een businesscenter met bijhorende bar.

De bar kan enkel gebruikt worden in functie van het businesscenter en kan niet als afzonderlijke entiteit functioneren. Aangezien ze onlosmakelijk verbonden zijn, vallen beide functies onder de bestemming diensten.

Kapel en klooster - gemeenschapsvoorzieningen

De bestemming 'diensten' is, mits machtiging, toegelaten tot 50% van de bvo. Het voorziene programma voor de kapel en het klooster bedraagt 100% van de bvo voor diensten.

De aanvrager vraagt om af te wijken van het BPA, dit op basis van artikel 4.4.6. van de VCRO. Artikel 4.4.6. stelt dat *'In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.'*

De kapel en de voorhal van het klooster zijn onderdeel van het beschermd monument 'Alexianenklooster: Sint-Amanduskapel, voorhal en barokpoortje'.

De functie van polyvalent kleinschalig businesscentrum met bijhorende barvoorziening wordt positief onthaald, en beschouwd als passende functie voor het monument na jarenlange leegstand en verwaarlozing. Bovendien respecteert het voorgestelde programma de draagkracht van het beschermde monument.

Bijgevolg kan artikel 4.4.6 van de VCRO worden toegepast, en de gevraagde afwijking worden aanvaard.

Aanbouw aan de oostelijke zijgevel van de kapel - verwevingszone

De bestemming 'wonen' is een verplichte bestemming voor 30% van de bvo, mits machtiging kan het opgelegd aandeel verminderen of vervalt de verplichting.

De bestemming 'diensten' is, mits machtiging, toegelaten tot een maximum van 1.000 m².

Het programma voor de aanbouw voorziet geen wonen. 100% van de bvo is voorzien voor diensten, waarbij de oppervlakte minder dan 1.000 m² bedraagt.

In het verleden werd de functie wonen op deze plaats meermaals onderzocht, waarbij werd geconcludeerd dat kapel, klooster en aanbouwen niet geschikt zijn voor het onderbrengen van een woonfunctie.

Het ontlasten van het monument door de ondersteunende functies (onthaal, circulatie, sanitair, barvoorziening, fietsenstalling,...) onder te brengen in de aanbouwen, werd ook door Onroerend Erfgoed steeds als gunstige ingreep beschouwd.

De aangevraagde bestemming wordt voldoende gemotiveerd en valt binnen de mits machtiging toegelaten oppervlaktes; bijgevolg wordt de bestemming 'diensten' voor de aanbouw positief geadviseerd.

2/ Specifieke toetsing van de voorschriften met betrekking tot de bouwhoogte:

Artikel 3.3.5. van het BPA stelt dat:

'De maximum bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 3,5 m. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.'

Toetsing: De hoogte van de dakrand van de nieuwe aanbouw bedraagt 7,29 m ten opzichte van het maaiveld. Deze ligt volledig op de perceelsgrens.

De aanvrager vraagt om af te wijken van het BPA, dit op basis van artikel 4.4.6. van de VCRO: de huidige aanbouwen die een negatieve erfgoedwaarde hebben worden vervangen door een ontwerp dat het monument opnieuw ruimte geeft. Door de aanbouw op 2 verdiepingen te voorzien, kan het onthaal en de circulatie intern worden voorzien, wat de herbestemming van het gebouw ten goede komt. Ook Onroerend Erfgoed gaf een positief advies op deze nieuwe aanbouw.

Artikel 4.4.6. stelt dat *'In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.'*

De bestaande aanbouwen zijn effectief opgenomen in het beschermd stadgezicht 'Alexianenklooster'. Deze aanbouwen worden echter gesloopt en opnieuw gebouwd, zodat ze niet kunnen worden beschouwd als bestaand.

Artikel 4.4.6. stelt ook dat *'Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:*

1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan.'

De nieuwe aanbouw heeft een vloeroppervlakte van ca. 142 m²; deze overschrijdt de maximale vloeroppervlakte van 100 m². Bijgevolg beantwoordt de aanbouw niet aan de voorwaarden om te kunnen afwijken op basis van artikel 4.4.6.

Artikel 4.4.1. van de VCRO, die beperkte afwijkingen beschrijft, is hier niet toepasbaar, aangezien er geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft het aantal bouwlagen (of bouwhoogte).

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO stelt dat kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg dat ouder is dan 15 jaar. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gebeurt onder punt 10 'Omgevingstoets', en is in dit geval **negatief**.

3/ Specifieke toetsing van de voorschriften met betrekking tot de dakvorm:

Artikel 3.3.6. van het BPA stelt dat:

'Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen zoals dakpannen, kunst- en natuurleien, zink en koper. Het gebruik van golfplaten en bitumenmaterialen als dakbedekking is niet toegestaan.

De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden.'

Toetsing: De nieuwe aanbouw wordt voorzien van een plat dak, deels uitgerust met een groendak en deels uitgerust met een glazen dak.

Het oprichten van een uniform plat dak is ruimtelijk kwalitatief en past zich in de bestaande omgeving. Bovendien kwam er een positief advies van Onroerend Erfgoed omtrent de vormgeving van deze aanbouw.

De aangevraagde afwijking kan mits machtiging worden toegestaan.

Gelet op het feit dat er een negatief advies wordt afgegeven voor het overige deel van de te herbouwen aanbouw, is deze overweging enkel gekoppeld aan het voorliggend ontwerp. Bij elk nieuw ontwerp dient deze afweging opnieuw te worden gemaakt.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

Conform artikel 35 van deze verordening wordt de beoordeling van de toegankelijkheid van aanvragen m.b.t. voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones of aanvragen m.b.t. het varend erfgoed, overgelaten aan de entiteit die belast is met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.

Het agentschap Onroerend Erfgoed liet in zijn advies weten dat in dit dossier de werken voor toegankelijkheid voldoende overeenkomen met de erfgoedwaarden.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 26052, waarvan akte genomen dd. 11/05/2023, werden volgende voorwaarden opgelegd:

- In functie van de grote uitgraving aan de oostelijke zijde van de kapel, worden met de architect en de aannemer van de werken duidelijke afspraken gemaakt. Deze afspraken moeten minstens de noodzaak, de diepte, de locatie van de coupe(s) op de stadswal behandelen, en hoe deze worden geïntegreerd in de werken/werfbegeleiding. Het is in dat opzicht zinvol aanwezig te zijn bij de relevante werfvergaderingen aangaande deze werken.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 26052: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/26052>

4.6. Geur

Volgens de aanvraag wordt de barvoorziening louter ter ondersteuning van de polyvalente zaal en de vergaderruimtes ingericht en zullen geen voedselbereidingen ter plaatse worden voorzien. Gezien er geen volwaardige keuken wordt voorzien wordt er geen geurhinder verwacht.

4.7. Afval

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

4.8. Geluid

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook

steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder (door muziek en exploitatie) bij de burens te voorkomen.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft een horecafunctie voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmaz,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

4.9. Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen

Het betreft het restaureren van de kapel en kloosterhal zonder wijzigingen aan de bebouwde en de verharde oppervlakte. Er wordt ter hoogte van het te slopen volume een nieuw aangebouwd volume opgericht, met een volume-uitbreiding maar zonder wijzigingen aan de voetafdruk, de dakoppervlakte en verharde oppervlakte. Enkel de afwatering van de aanbouw van de kapel wordt aangepast.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Hemelwaterput

Enkel de afwatering van de aanbouw van de kapel wordt aangepast. Voor het bestaande gebouw zijn er reeds hemelwaterputten (2 x 5.200 liter) aanwezig. Er zal worden aangesloten op de reeds aanwezige hemelwaterputten. De plaatsing van een bijkomende put is niet verplicht.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Groendak

De nieuwe platte daken worden aangelegd als groendak in combinatie met een lichtstraat. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen omwille van ruimtegebrek.

Het is technisch niet mogelijk om een infiltratievoorziening te plaatsen aangezien er geen vrije ruimte is op het eigen perceel. Reeds in bestaande toestand is het volledige perceel volgebouwd en is er geen onbebouwde ruimte vrij om te voorzien in een infiltratievoorziening. Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig.

Bijkomende uitstoot van stikstof:

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing:

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 augustus 2024 tot en met 14 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt samengevat en besproken:

8.1. Bezwaar – geluidsoverlast

Bezwaar

Een horecagelegenheid op deze plaats, in de onmiddellijke nabijheid van woonappartementen en een woonzorgcentrum, brengt hinder en geluidsoverlast met zich mee.

Bespreking

Het betreft geen horecagelegenheid, maar een bar die hoort bij een businesscenter. Bijgevolg wordt er geen aanzienlijke geluidshinder verwacht.

De perceelsgrenzen van de aanpalende woonappartementen bevinden zich op minstens 10 meter van de horecagelegenheid.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen, en de voor dergelijke inrichtingen maximaal geluidsniveau mag niet worden overschreden.

8.2. Bezwaar – verhoging gemene muur Sint-Michielsstraat 15

Bezwaar

De hoogte van de gemene muur palend aan de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 neemt aanzienlijk toe. In bestaande toestand bedraagt de hoogte 5,94 m, in nieuwe toestand bedraagt de hoogte 7,29m .

Deze wijziging neemt het zicht op de kapel af, en zorgt voor een vermindering van daglicht voor de woonst en binnenkoer.

Bijkomend stelt de eigenaar van het pand zich vragen betreffende de afwerking van de gemene muur en de stabiliteit.

Behandeling

De bestaande muur op de achterste perceelsgrens van het pand gelegen Sint-Michielsstraat 15 is in bestaande toestand al vrij hoog (en een afwijking op het BPA). De gemene muur wordt verhoogd met 1,35 m.

Doordat deze gemene muur ten zuidwesten van de woning ligt, brengt dit inderdaad een vermindering van daglicht voor de woonst en de binnenkoer met zich mee.

Dit bezwaar wordt meegenomen en verder behandeld bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie punt 10 - Omgevingstoets).

Wat betreft de stabiliteit is het de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen of aan het openbaar domein. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Vanuit de Stad wordt het aangeraden om afspraken te maken tussen aanvrager en eigenaar over de afwerking van de gemene muren.

8.3. Bezwaar – inkijk en schending privacy

Bezwaar

De nieuwe aanbouw bestaat uit 2 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag van grote glaspartijen wordt voorzien. Op de tweede bouwlaag komt een gemeenschapsruimte en een bar. Vanuit deze ruimte is er inkijk naar de aanpalende appartementen.

Behandeling

Het volume zal een zekere impact hebben op de panden palend aan de binnentuin.

Dit is in een stedelijke context echter niet ongebruikelijk en kan geen claim leggen naar beperking van een gevraagd bouwvolume indien dat ruimtelijk inpasbaar is binnen zijn omgeving (zie punt 10 Omgevingstoets).

Het ontwerp is in overeenstemming met het burgerlijk wetboek wat betreft lichten en zichten.

Ook wat betreft de functie (diensten), kan de hinder als beperkt worden beschouwd.

Er kan bijgevolg worden gesteld dat de privacy van de aanpalenden niet in het gedrang komt.

8.4. Bezwaar - Parkeerdruk

Bezwaar

Er is amper parkeergelegenheid in de buurt: de publieke parkings (Ramen en Sint-Michiels) zijn vaak ingenomen, evenals de bovengronds parkeerplaatsen.

Het gebruik van de site als eventlocatie zal leiden tot een verhoogde mobiliteitsdruk.

Behandeling

De stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen.

Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

Het project beantwoordt ook aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.

Een businesscenter maakt deel uit van een stedelijke omgeving; er bevinden zich in de buurt van het project voldoende publieke parkings die er voor zorgen dat deze functie slechts beperkte en aanvaardbare circulatiehinder voor omwonenden met zich mee zal brengen. Bovendien mogen we aannemen dat veel bezoekers ook met de fiets of te voet zullen komen gelet op de ligging in hartje Gent.

8.5. Bezwaar – Aantasting van de waarde van de aanpalende woongelegenheden

Bezwaar

Voorliggende omgevingsaanvraag zal leiden tot de aantasting van de waarde van de aanpalende eigendommen, door de aangetaste woon- en levenskwaliteit van de panden (inkijk en geluidsoverlast).

Behandeling

Een eventueel effect op de waarde van aanpalende eigendommen is geen stedenbouwkundige aangelegenheid, in tegenstelling tot eventuele vermindering van woonkwaliteit.

Het restaureren en herwaarderen van de historische kapel kan ook een meerwaarde zijn voor de buurt, ook dat kan een effect hebben op de waardebepaling van panden in deze omgeving.

8.6. Bezwaar – afwijking BPA bestemming

Bezwaar

De vergunningsaanvrager toont niet aan dat de verplichte bestemming 'wonen' niet kan worden voldaan.

Bovendien kan voor de voorziene nieuwe aanbouw niet worden beschouwd als onderdeel uitmakend van een beschermd monument of van een stads- of dorpsgezicht. Bijgevolg kan hier niet worden afgeweken op basis van artikel 4.4.6, en blijven de bestemmingsvoorwaarden van het BPA met betrekking tot de aanbouw gelden.

Aldus zijn de aangevraagde handelingen niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften, noch kan er van deze bestemmingsvoorschriften op rechtsgeldige manier worden afgeweken.

De nieuwe aanbouw dient overeenkomstig de geldende BPA-voorschriften ten belope van minstens 30 % van de bvo in een woonbestemming te voorzien.

De voorliggende vergunningsaanvraag voldoet hier niet aan, zodat deze niet kan worden ingewilligd.

Behandeling

De afwijkingen op het BPA worden uitgebreid behandeld in punt 4 – toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften en punt 9 - Omgevingstoets.

Dit betreft voor deze afwijkingen een deels negatieve beoordeling.

8.7. Bezwaar - Erfdienstbaarheid

Bezwaar

De binnentuin langs de zijde van de Sint-Michielsstraat kan gebruikt worden om de kapel of het klooster via de Sint-Michielsstraat te bereiken.

Dit betreffende binnenplein is nu een groene ruimte, met terras voor de bewoners van de appartementen gelegen rond dit plein, en een petanqueveld.

De erfdienstbaarheid van doorgang die werd opgenomen in de basisakte geldt evenwel enkel voor de mede-eigenaars en bewoners.

Wanneer van de kapel een evenementenlocatie wordt gemaakt zullen ook derden over het perceel gaan, wat helemaal niet voorzien is in de statuten.

In dit opzicht is de aangevraagde omgevingsvergunning zelfs niet uitvoerbaar.

Wanneer van de kapel een evenementenlocatie wordt gemaakt zullen ook derden over het perceel gaan, wat helemaal niet voorzien is in de statuten.

In dit opzicht is de aangevraagde omgevingsvergunning zelfs niet uitvoerbaar.

Behandeling

Conform artikel 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, hebben Omgevingsvergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Een eventuele afgifte van Omgevingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigen van deze erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.

Het al dan niet aanwezig zijn van een erfdienstbaarheid of recht van doorgang is in wezen geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Uit de ingediende bezwaren blijkt dat de erfdienstbaarheid of recht van doorgang wordt betwist. Dit dient tussen de desbetreffende betrokken partijen te worden uitgeklaard.

8.8. Bezwaar – inrichting schietstand

Bezwaar

Er is in de nieuwe exploitatie sprake van een schietstand. Dit is niet wenselijk binnen onze huidige maatschappij, bovendien kan dit leiden tot geluidsoverlast.

Bespreking

Het project voorziet geen schietstand.

Enkel de op de plannen voorziene functies maken deel uit van de vergunning, een schietstand maakt hier geen deel van uit.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Restauratie kapel en kloostergang

De restauratie van de kapel en de kloostergang gebeurt binnen het bestaande bouwvolume. De ruimtelijke impact op de aanpalenden is verwaarloosbaar.

De restauratie wordt bijgevolg positief beoordeeld, op de restauratiewerken zelf wordt verder ingegaan onder het punt 'Erfgoed'.

Bouwvolume - Nieuwe aanbouw

Footprint

Het perceel is in bestaande toestand volledig bebouwd.

Ook het nieuwe ontwerp beslaat het volledig perceel. Ontpitten en ontharden is gezien de aard van het gebouw en de beperkte footprint moeilijk realiseerbaar. Het opnieuw volledig bebouwen van het perceel is aanvaardbaar.

Bouwhoogte

De hoogte van de dakrand van de nieuwe aanbouw bedraagt 7,29 m ten opzichte van het maaiveld. Deze ligt volledig op de perceelsgrens. De hoogtes van de bestaande tuinmuren zijn respectievelijk 5,94 m, 7,76 m en 9,20 m.

Door de aanbouw op 2 verdiepingen te voorzien, kan het onthaal en de circulatie in de aanbouw worden voorzien zonder het programma in het historisch monument te gaan bezwaren, wat de herbestemming van het gebouw ten goede komt. Ook Onroerend Erfgoed gaf een positief advies op deze nieuwe aanbouw.

De nieuwe 'gevel' die zo vorm krijgt aan de westelijke zijde van het binnenplein, definieert duidelijker de grenzen van dit plein. Door de afmetingen van het plein, is de hoogte van de dakrand hier aanvaardbaar. Bovendien sluit deze nieuwe gevel aan op de (gesloten) achtergevel van het bijgebouw horende bij de woning gelegen Sint-Michielstraat 15, waardoor er vanaf het steegje ook een doorlopende gevelrij ontstaat tot aan het monument. Dit wordt positief beoordeeld.

Daar waar de gemene muren reeds hoger zijn, heeft de nieuwe bouwhoogte geen impact op de aanpalenden.

De bestaande tuinmuur op de achterste perceelsgrens van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 bedraagt in de bestaande toestand reeds 5,94 m, dit door de bestaande aanbouw. Deze muur ligt ten zuidwesten van de bestaande koer. De bestaande hoge muur is er momenteel enkel omwille van de bestaande aanbouw; er wordt (op deze hoogte) niet tegenaan gebouwd door de aanpalers.

Door het verhogen van deze tuinmuur krijgt de bestaande binnenkoer nog minder (zon)licht, en wordt ook het zicht vanuit de ramen in de achtergevel.

De bestaande aanbouw wordt afgebroken, en het bestendigen van de hoogte van deze tuinmuur op de perceelsgrens is niet gewenst. Ter hoogte van de koer is de ruimtelijke impact van de bouwhoogte van de aanbouw te groot, en bijgevolg **niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.**

Dakvorm

De nieuwe aanbouw wordt voorzien van een plat dak, deels uitgerust met een groen dak en deels uitgerust met een glazen dak.

Het oprichten van een uniform plat dak is ruimtelijk kwalitatief en past zich in de bestaande omgeving. Het voorzien van een lichtstraat zorgt ervoor dat ook achteraan in de nieuwe aanbouw voldoende natuurlijk daglicht krijgt.

Bovendien kwam er een positief advies van Onroerend Erfgoed omtrent de vormgeving van deze aanbouw.

Visueel vormelijke aspecten - Architectuur

De architectuur van de nieuwe aanbouw is eenvoudig en gaat niet in concurrentie met de kapel en het klooster, waardoor hun erfgoedwaarde binnen het bouwblok wordt hersteld.

De glazen lichtstraat verloopt langs het voormalige Schokkebroedersvestje en eert de historische toestand van het monument.

De bovenverdieping, die aansluit op het niveau van de kapel, wordt zo transparant mogelijk ontworpen, waardoor het volume van het monument duidelijk leesbaar blijft.

Het gelijkvloers van de aanbouw zal worden begroeid en zorgt voor bijkomende vergroening van het binnenplein.

Conclusie

De nieuwe aanbouw wordt algemeen positief beoordeeld, zowel naar programma als naar bouwvolume toe.

De verhoging van de bestaande tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 is echter ruimtelijk **niet aanvaardbaar**. Een aangepast ontwerp dringt zich hier op.

Aangezien deze verhoging niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, kan artikel 4.4.9/1 van de VCRO hier **niet** worden toegepast.

Programma

De aanbouw zal op het gelijkvloers voorzien in de fietsenberging en er worden gedempte ruimtes uitgegraven voor de technische ruimte, toiletten en back office op niveau van het maaiveld. Op niveau +1 is de vergaderruimte met barvoorziening gelegen.

De barvoorziening is louter ingericht ter ondersteuning van de vergaderruimtes en polyvalente ruimte (businesscenter), ter plaatse worden geen maaltijden bereid. Door de ondersteunende functies in de aanbouw te voorzien wordt het monument ontlast.

Het voorgestelde programma, namelijk een business-center met bijhorende barvoorziening, wordt positief beoordeeld.

Erfgoed

De opname in het CHE-gebied, op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het beschermde stadsgezicht en de bescherming als monument bevestigen de erfgoedwaarde van de kapel, kloostervleugel en het barokpoortje.

De gebouwen hebben een architecturale, esthetische, historische, cultuurhistorische en artistieke waarde. Voor inventarispenden en beschermde monumenten wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, gewelven. Ook het oksaal in de kapel behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht en de waardevolle latere bouwfases.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Interieurelementen van de verschillende bouwfases zoals vloer- en wandafwerkingen, treden, deuren, lambrisering, gedenkplaten, glas-in-loodramen, leuning, stucwerkplafonds, lambrisering, beeldhouwwerk, elementen die verbonden zijn met de vroegere bestemming als klooster en kapel (biechtstoelen, beeldhouwwerk, kruisweg, enz) van de e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Beoordeling van de aanvraag

De indeling en constructie van het gebouw is nauw verbonden met de oorspronkelijke functie (klooster en kapel) en met de latere schoolfunctie. De indeling en constructie bepalen de herbestemming, maar een nieuwe functie voor deze gebouwen is complex door de verwevenheid van de indeling en constructie met de omringende woonentiteiten in de

voormalige kloostervleugels en onder de kapel. Ook de locatie in het binnengebied van het bouwblok beperkt in zekere mate de mogelijke functies van het gebouw.

De voorgestelde herbestemming wordt vanuit erfgoeddoogpunt als positief ervaren. De erfgoedwaarde van interieur en exterieur blijft zo goed mogelijk behouden en de geplande restauratie in functie van de herbestemming garandeert het toekomstige behoud. De functies zijn afgestemd op de ruimten en hun erfgoedwaarden. De ruimtelijkheid van de kapel blijft behouden: de inbreng van een beglaasde wand ter hoogte van het oksaal en de voorgestelde mobiele indeling van de ruimte zijn reversibel.

Met uitzondering van de 2 nieuwe gevelopeningen in de gaanderij (gelijkvloerse verdieping) zijn de constructieve ingrepen gebaseerd op het hergebruik van vroegere bouwsporen. en bijgevolg vanuit erfgoeddoogpunt aanvaardbaar. De nieuwe centrale deuropening tussen de kapel en het nieuwbouwvolume van de bar wordt echter uitgesloten.

De voorgestelde nieuwe raamopeningen in de gevel gelijkvloerse verdieping van de gaanderij zijn aanvaardbaar aangezien deze beperkt blijven in aantal en omvang. Deze zone was aanvankelijk onder het maaiveld gesitueerd. De gevel wordt bijgevolg niet als beeldbepalend voor de architectuur van het complex gezien en de voorgestelde ingrepen zijn bijgevolg mogelijk.

Mobiliteit

Situering en historiek

Het voorwerp van de aanvraag betreft een herbestemming en verbouwings- en restauratiewerken aan de Alexianenkapel. De aanvraag beoogt om de functie te wijzigen naar een ontmoetingsruimte voor werknemers (businesscenter met bar), de omwonenden en eventuele toeristen. De volumes blijven ongewijzigd, ook al wordt een deel gesloopt en herbouwd.

Er werd reeds een aanvraag gedaan en ingetrokken (dossier 2023022622) voor ongeveer hetzelfde programma. De grootste veranderingen zijn het maximum toegelaten aantal personen (100 in dit dossier t.o.v. 150) en de grootte van de fietsenstalling (20 in dit dossier t.o.v. 15). Er werd een MER met mobiliteitsnota toegevoegd aan het dossier. Het project werd niet besproken met het Mobiliteitsbedrijf.

Bereikbaarheid

- Het project is gelegen in een binnengebied toegankelijkheid voor actieve modi via een erfdienstbaarheid langs de Sint-Michielsstraat. Deze toegang is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer met een paaltje.
- Het project is uitstekend bereikbaar te voet, met de fiets en het openbaar vervoer. Openbaar vervoersknooppunt Korenmarkt ligt op wandelafstand en er zijn verschillende buslijnen die vlak aan het project halt houden.
- Door de ligging in het stadscentrum (autovrij gebied) zijn meer duurzame methoden aangewezen dan de wagen om het project te bereiken. Indien nodig kan gebruik gemaakt worden van openbare parkings Sint-Michiels of Ramen, die vlakbij het project zijn gelegen.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad.

Het project past echter niet in de categorieën bepaald door de parkeerrichtlijnen waardoor maatwerk is aangewezen. In de mobiliteitsstudie wordt op basis van “kencijfers” een inschatting gemaakt van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Dit geeft een inschatting weer van maximum 17 fietsparkeerplaatsen en 53 autoparkeerplaatsen. Het is jammer dat de berekening van hoe tot deze cijfers is gekomen, niet werd opgenomen in de nota (oppervlaktes waarmee werd gerekend en kencijfers zijn niet gekend).

In het richtlijnenhandboek Mober zijn er enkel cijfers voor kantoren en niet voor “business centrum”. Eigen berekeningen op basis van de CROW kencijfers en de modal split voor het maximum aantal deelnemers kunnen we wel akkoord gaan met de inschatting.

Fiets:

- Er wordt een fietsenstalling voorzien met plaats voor 20 fietsen. Dit is meer dan het maximum aantal bepaald door de inschatting, wat positief is.
- De stalling is 3,5m breed waardoor er slechts 1,5m ruimte is achter de fiets. De nieuwe richtlijnen zeggen dat dit minstens 2m moet zijn. Gezien de historiek van het dossier en het gaat om een gebouw met erfgoedwaarde kunnen we hier als afwijking mee akkoord gaan.

Auto:

- Er wordt akkoord gegaan om geen autoparkeerplaatsen te voorzien. Diegenen die niet anders kunnen dan met de wagen naar het project te komen, kunnen verwezen worden naar de openbare parkings Sint-Michiels of Ramen.
- Het is van essentieel belang om bezoekers te sensibiliseren om het autogebruik minimaal te houden. Dit staat ook zo opgenomen in de mobiliteitsnota.

Laden en lossen:

Leveringen gebeuren via de toegang in de Sint-Michielsstraat, waar een erfdiensbaarheid is naar het binnengebied. Deze is afgesloten met een paaltje, waardoor de bestelwagen/vrachtwagen op de parkeerstrook op openbare weg zal moeten parkeren. Aangezien het om een zeer beperkt aantal gaat (1 x per week) of een korte levering (broodjeslunch), kan hier akkoord mee worden gegaan.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Echter is de gevraagde omgevingsvergunning niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (voorschriften BPA Binnenstad – Sint-Michiels), noch verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bijgevolg is het verslag **ongunstig**.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte met de exploitatie van een warmtepomp aan Sint-Amanduskapel bv (O.N.:0776815986) gelegen te Oude Houtlei 13B, 9000 Gent.

Artikel 2:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

In een toekomstige omgevingsvergunningaanvraag komen volgende rubrieken in aanmerking voor vergunning:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het	1000 m ³ /jaar

	zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepomp: 50 kW Nieuw	50 kW
32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte verschillende zalen voor opleidingen, vergaderingen, bar, ... Nieuw	5 polyvalente zalen

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_10968 - OMV_2023133582 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte met de exploitatie van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Oude Houtlei, 9000 Gent - Weigering