

Deputatie

Besluit

Zitting van 24 april 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023133582

36 2025_DEP_01939 OVberoep 2023133582 - Gent - Sint-Amanduskapel bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Sint-Amanduskapel bv, Amelia Earhartlaan 17 te Gent, heeft per beveiligde zending van 9 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023133582.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Oude Houtlei 13B, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 1313S.

Het betreft een aanvraag tot restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot een ontmoetingsruimte met exploitatie van een warmtepomp.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- het wijzigen van de hoofdfunctie
- het restaureren van de kapel en kloosterhal, zonder wijziging van het volume
- de sloop van een aanbouw
- het oprichten van een nieuw aangebouwd volume op de positie van de huidige aanbouw

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: BV Sint-Amanduskapel
- inrichtingsnummer 20240617-0047
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

o **3.2.2°a) (3)**

het lozen van maximaal 1.000 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering

o **16.3.2°a) (3)**

een warmtepomp met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 50 kW

o **32.2.2° (3)**

5 polyvalente zalen voor opleidingen, vergaderingen, ...

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 14 november 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 13 december 2024 beroep ingesteld door meester Karolien Beké en meester Karlien Vernieuwe, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 8 januari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 3 april 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 25 maart 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Namens de aanvrager: meester Karlien Vernieuwe.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het project is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

In dit gebied kunnen enkel die voorzieningen toegestaan worden welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.

Volgens de artikelen 17.6.0. en 17.6.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen is woongelegenheid in dit gebied toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

- Het project is gelegen in het gebied van het op datum van 5 juni 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Sint-Michiels'.

Volgens het bestemmingsplan van dit BPA gaat het om volgende zones:

- 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.

- Het project is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften ervan wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel heeft via een erfdienstbaarheid toegang tot een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 90413).

- De Sint-Amanduskapel, het 17de eeuws gebouw ten zuiden van deze kapel en het barokpoortje met hun omgeving werden bij koninklijk besluit van 22 maart 1979 beschermd als stadsgezicht 'Alexianenklooster'.

- De kapel, voorhal en barokpoortje werden bij koninklijk besluit van 22 maart 1979 beschermd als monument: 'Alexianenklooster: Sint-Amanduskapel, voorhal en barokpoortje'.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 3 september 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 12 september 2024 volgend advies uit:

"Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 08/08/2024. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag betreft werken aan de als monument beschermde site van het Alexianenklooster (Sint-Amanduskapel, voorhal en barokpoortje). Deze werd beschermd omwille van de historische, in casu cultuurhistorische waarde en de artistieke waarde. De site rondom het klooster en de kapel is eveneens beschermd als stadsgezicht "Alexianenklooster", beschermd omwille van de historische en artistieke waarden.

Deze aanvraag betreft een heraanvraag van een omgevingsvergunningsaanvraag die eerder in maart 2023 werd ingediend, maar later werd ingetrokken. Het agentschap Onroerend Erfgoed verleende toen een gunstig advies onder voorwaarden (ref. 4.002/44021/640.6).

De huidige aanvraag omvat de volgende handelingen:

- (1) wijzigen van de hoofdfunctie naar ontmoetingsruimte met bijhorende barvoorziening*
- (2) restaureren van de kapel en kloosterhal*
- (3) slopen van aanbouwen en oprichten van een nieuw aangebouwd volume naast de kapel*
- (4) verhogen van de gedeelde tuinmuur t.h.v. de nieuwe aanbouw.*

T.o.v. de vorige aanvraag werd de bouw van een nieuwe passerelle langs de buitenzijde t.h.v. het voormalige Schokkebroersvestje geschrapt.

Bouwkundig erfgoed

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.

*Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende **voorwaarden**:*

- Behoud en/of aanpassing van vloer-, wand- en plafondafwerkingen bespreekt u voor 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 gededemonteerd 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 (thv 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;

o 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.);

o het type schrijnwerk en glas voor de invulling van het raam R1.10 in het open te maken bouwspoor in de kloostergevel;

o de detaillering van de nieuwe binnendeur Di1.05 (tussen de kapel en de lift);

o technische fiches van alle te gebruiken materialen;

o 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)."

1.4 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).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van 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 herbestemd 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 2 bouwlagen.
- De kapel uit 1 bouwlaag waarin een mezzanine gelegen is (d.i. het oksaal, open naar de kapelruimte toe), onder een zadeldak met koorsluiting.
- De aanbouw bestaat uit 2 bouwlagen en heeft een plat dak en 2 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.

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 21^{ste} eeuw grotendeels door het aanpalende Sint-Lucasinstituut werd overgenomen, bestaat uit een belangrijke 17^{de} eeuwse bouwfase met de kapel, uit neogotische gebouwen van 1863-1914 en uit een contrasterende modernistische bouwfase van 1959-1963 naar ontwerp van architect Pierre Pauwels. ..."

Het pand is gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht 'Alexianenklooster'.

De Sint-Amanduskapel, het 17^{de} eeuwse 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:

SintAmanduskapel, voorhal en barokpoortje' omwille van het algemeen belang gevormd door de:

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

Het perceel 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 2 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 SintMichielsstraat 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.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen (zoals omschreven in de bestreden beslissing)

Het project omvat de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte en businesscenter.

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 25,75 m x 10,45 m, een kroonlijst van 15,17 m en nok met hoogte 22,21 m t.o.v. referentiepeil, de bovenzijde van de dakruiter heeft als peil 34,23 m. De kloosterhal heeft een lengte van 16,45 m, een diepte van ca. 12 m, met nokhoogte 17,73 m t.o.v. referentiepeil.

De éénbeukige 17^{de} eeuwse kapel heeft 5 traveeën met één bouwlaag en een mezzanine; werd opgetrokken uit rode baksteen, met zadeldak en ter hoogte van het koor een driesijdig schilddak, met natuurleien. Centraal op de nok staat een achthoekige dakruiter met dubbel ingesnoerde spits. Elke

travee en ook de 3 zijden van het koor bevatten een groot glas-inloodraam in vlakke zandstenen omlijsting met segmentboog, oren en gebogen driuplijst. 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, overwelling, 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 19^{de} eeuw werden heiligenbeelden toegevoegd op gesculpte consoles, een ingewerkte gebeeldhouwde kruisweg en houten biechtstoelen. De kloosterhal, daterend uit de 17^{de} eeuw, bestaat uit 2 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 deuopening en inmiddels werd dichtgemetseld. De zandstenen lijsten rondom de steekboogvensters werden bleek geschilderd, met bovenaan een gebogen driuplijst. 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 eerste helft van de 20^{ste} 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 glasin-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 deuopening 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 20^{ste} eeuw tot het begin van de 21^{ste} eeuw ter uitbreiding van het Sint-Amandusinstituut en vormen een allegaartje van volumes met verschillende dakhellingen.

De aanbouw heeft een totale lengte van 25,24 m, de diepte varieert tussen 3,87 m en 10,22 m, de hoogte van de hoogste dakrand bedraagt 9,20 m 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 de stedelijke dienst Monumentenzorg werd beslist om deze aanbouw 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 overal gelijk voorzien en bedraagt 7,29 m 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 wordt 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 1,35 m tot een hoogte van 7,9 m. De bestaande naastliggende tuinmuur die in het verlengde ligt (grenzend aan perceel 1301d) heeft een hoogte van 9,20 m en wordt niet gewijzigd.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant het exploiteren van een nieuwe inrichting, nl. een kleinschalig business centrum .

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 16 augustus 2024 t.e.m. 14 september 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door het CBS als volgt samengevat en beoordeeld:

"Geluidsoverlast"

Bezwaar:

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

Beoordeling:

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 m 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.

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 7,29 m.

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.

Beoordeling:

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.

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.

Beoordeling:

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.

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.

Beoordeling:

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.

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).

Beoordeling:

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.

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.

Beoordeling:

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.

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.

Beoordeling:

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 begunstigten 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.

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.

Beoordeling:

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."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

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 Verweingszone:

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 - verweingszone

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 stadsgesicht '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.

...

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 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. 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 SintMichielsstraat 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 inventarispannen 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 bouwfasen.*
- *De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*
- *Interieurelementen van de verschillende bouwfasen 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 erfgoed oogpunt 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 nieuwbouwwolume 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 erfdiensbaarheid 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 fiets-parkeerplaatsen 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 3,5 m breed waardoor er slechts 1,5 m ruimte is achter de fiets. De nieuwe richtlijnen zeggen dat dit minstens 2 m 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-entrillingen>). 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."

1.8 Argumentatie appellante, hier de aanvrager

Er werd door het CBS maar één weigeringsmotief weerhouden, met name zou de verhoging van de bestaande tuinmuur met de binnenkoer van de woning Sint-Michielsstraat 15 noch de juridische, noch de ruimtelijke toets kunnen doorstaan.

Naar aanleiding van de weigeringsbeslissing werd een overleg opgestart met de dienst Bouwen en de dienst Monumentenzorg van de stad Gent teneinde tot een gedragen gewijzigd ontwerp te komen:

- De bestaande hoogte van de tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 wordt aangehouden.
- De hoogte van de aanbouw wordt, over een afstand van 1,65 m, te rekenen vanaf de bestaande tuinmuur, beperkt tot 5,74 m (dit is 20 cm onder bestaande tuinmuur).
- De hoogte van de aanbouw wordt, voorbij voormelde afstand van 1,65 m, zoals voorzien in het initieel ontwerp, opgetrokken tot maximaal 7,29 m (45°-regel wordt gerespecteerd).

Een in die zin gewijzigde plannenset wordt opgeladen op het omgevingsloket.

Dit gewijzigd ontwerp noodzaakt evenwel nog steeds tot een toepassing van artikel 4.4.1 VCRO, zodat gevraagd wordt een nieuw openbaar onderzoek te bevelen.

Voorbij voormelde afstand van 1,65 m vanaf de bestaande tuinmuur (dit is de perceelsgrens), wordt de maximale hoogte van 6 m weliswaar (beperkt) overschreden, doch de toepassing van de 45°-regel wordt gerespecteerd en de doelstelling, zoals nagestreefd in het BPA, wordt gevrijwaard (dit is o.a. de creatie van een duurzame stedelijke omgeving met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, zie toelichtingsnota BPA).

De functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de aanbouw werden zowel door de gemeentelijke omgevingsambtenaar, als door het college als door het Agentschap Onroerend Erfgoed, reeds bevestigd.

De afwijking betreft een beperkte afwijking van de toegelaten bouwhoogte (dit is een beperkte afwijking m.b.t. een afmeting; in tegenstelling tot wat door het CBS lijkt te worden aangenomen, betreft een afwijking in bouwhoogte, geen van de limitatief opgesomde ontoelaatbare afwijkingen).

Er kan nuttig toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 25 februari 2025 volgend advies uit: "...

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 09/01/2025. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag betreft werken aan de als monument beschermde site van het Alexianenklooster (Sint-Amanduskapel, voorhal en barokpoortje). Deze werd beschermd omwille van de historische, in casu cultuurhistorische waarde en de artistieke waarde. De site rondom het klooster en de kapel is eveneens beschermd als stadsgezicht "Alexianenklooster", beschermd omwille van de historische en artistieke waarden.

Deze aanvraag betreft een adviesvraag in beroep, waarbij de projectinhoud licht gewijzigd werd. Het agentschap Onroerend Erfgoed verleende op het dossier in eerste aanleg een gunstig advies onder voorwaarden (ref. 4.002/44021/32.19).

De huidige aanvraag omvat de volgende handelingen:

- (1) wijzigen van de hoofdfunctie naar ontmoetingsruimte met bijhorende barvoorziening*
 - (2) restaureren van de kapel en kloosterhal*
 - (3) slopen van aanbouwen en oprichten van een nieuw aangebouwd volume naast de kapel*
- T.o.v. de aanvraag in eerste aanleg werd het verhogen van de tuinmuur tussen de nieuwe aanbouw en de tuin van Sint-Michielsstraat 15 geschrapt. De hoogte van de nieuwbouw werd beperkt en teruggetrokken, om het zicht vanuit de tuin aan Sint-Michielsstraat 15 te verbeteren. Er zijn geen andere wijzigingen aan het dossier, die een invloed hebben op de beoordeling vanuit onze dienst.*

Bouwkundig erfgoed

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). Dit oproepdossier omvat alle restauratieve werken aan exterieur en interieur.

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.

*Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende **voorwaarden**:*

- Behoud en/of aanpassing van vloer-, wand- en plafondafwerkingen bespreekt u voor 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 gedomonteerd 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;
 - o 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.);
 - o het type schrijnwerk en glas voor de invulling van het raam R1.10 in het open te maken bouwspoor in de kloostergevel;
 - o de detaillering van de nieuwe binnendeur Di1.05 (tussen de kapel en de lift);
 - o technische fiches van alle te gebruiken materialen;
 - o 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)."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Het CBS bracht in zitting van 20 februari 2025 volgend advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Eerste aanleg

In eerste aanleg werd door alle interne en externe adviesinstanties al (voorwaardelijk) gunstig advies verleend.

De aanvraag doorliep de gewone procedure en werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 16 augustus tot en met 14 september.

Er werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De ingediende bezwaarschriften werden in het advies behandeld.

De geformuleerde bezwaren werden ongegrond bevonden, behalve het bezwaar betreffende de impact van de verhoging van de bestaande tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15.

De aanvraag werd algemeen positief beoordeeld, zowel naar programma als naar bouwvolume toe. Ook milieuhygiënisch werd de aanvraag verenigbaar geacht met de onmiddellijke omgeving. De verhoging van de bestaande tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 was echter ruimtelijk niet aanvaardbaar en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Om deze reden werd de aanvraag geweigerd.

Gewijzigde projectversie (PIV 2)

Mits een gewijzigde projectversie (V2) wenst men aan het weigeringsmotief tegemoet te komen:

- *de bestaande hoogte van de tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 wordt aangehouden;*
- *de hoogte van de aanbouw wordt, over een afstand van 1,65 meter, te rekenen vanaf de bestaande tuinmuur, beperkt tot 5,74 m (dit is 20 cm onder de bestaande tuinmuur);*
- *de hoogte van de aanbouw wordt, voorbij voormelde afstand van 1,65 meter, zoals voorzien in het initieel ontwerp, opgetrokken tot maximaal 7,29 meter (45°regel wordt gerespecteerd).*

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

We behandelen hier enkel de punten die gewijzigd werden ten opzichte van de aanvraag in eerste aanleg. Voor de overige zaken verwijzen we naar de beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg.

Toetsing aan de ruimtelijke uitvoeringsplannen

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 verweavingszone*
- *meest noordelijke aanbouw: zone B voor woningen en tuinen.*

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.'

De hoogte van de bestaande tuinmuur bedraagt 5,94 m, deze wordt behouden. De hoogte van de nieuwe aanbouw wordt tot op een afstand van 1,65 m vanaf de bestaande tuinmuur beperkt tot 5,74 m. Voorbij de afstand van 1,65 m ten opzichte van de perceelsgrens bedraagt de hoogte van de aanbouw 7,29 m ten opzichte van het maaiveld.

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, mits in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van de gewijzigde projectversie, wordt een nieuw openbaar onderzoek gehouden van 27 januari 2025 tot en met 25 februari 2025.

Het openbaar onderzoek is nog niet afgerond op het moment van het schrijven van dit advies; eventuele bezwaren moeten door de vergunningverlenende overheid worden behandeld.

Erfgoed

In tegenstelling tot wat in het bezwaarschrift wordt vermeld onder punt 8 van "III.2.1 Voorafgaand" werd de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg niet gecontacteerd voor een bespreking op basis van de weigering. Desalniettemin zijn er vanuit de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg geen bezwaren tegen de voorgestelde bouwhoogtes.

Op de in het bezwaarschrift opgegeven toetsing van de voorgestelde bouwhoogtes aan de vigerende regelgeving, kan vanuit erfgoedopspunt volgende visie worden weergegeven:

- *De afwijking op artikel 3.3.5 van het BPA kan vanuit erfgoedopspunt worden verdedigd: de voorgestelde aanbouw kan door de 2 bouwlagen functies opvangen die anders in het beschermde monument moeten worden voorzien en de erfgoedwaarde en ruimtelijkheid van het monument zouden aantasten.*
- *Als afwijking op basis van art. 4.4.6 van de VCRO wordt de sloop en vervanging van de bijgebouwen binnen het beschermde stadsgezicht gemotiveerd in het bezwaarschrift. De bestaande*

bijgebouwen hebben weinig tot geen erfgoedwaarde en bijgevolg dragen zij ook niet bij aan de erfgoedwaarde van het beschermde stadsgezicht. De opmerking dat de sloop van de bijgebouwen de vervanging niet rechtvaardigt, is een ruimtelijke afweging.

De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg ondersteunt de opmerking dat het plat dak en de daarbij horende lichtstraat langs de kapel leidt tot een ruimtelijk kwalitatief volume. De integratie van de lichtstraat binnen dit plat dak werd vanuit erfgoed oogpunt positief beoordeeld. De lichtstraat accentueert immers de locatie van het verdwenen Schokkebroersvestje en laat toe om het volume van de kapel als een afzonderlijke entiteit te vrijwaren. De lichtstraat en beglaasde gevel van het bijgebouw behouden door hun transparantie de zichtbaarheid van de kapelgevel. De beperkte aansluiting van het beglaasde dak en de beglaasde gevel zorgt voor een minimale fysieke impact op de gevel van de kapel.

De nu voorgestelde beperkte gewijzigde hoogte van het nieuwe bijgebouw heeft geen impact op de erfgoedwaarden van het beschermde monument.

De impact van deze wijziging op het uitzicht van het bijgebouw binnen het beschermde stadsgezicht is zeer beperkt en aanvaardbaar.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wat betreft de bouwhoogte

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

De hoogtes van de bestaande tuinmuren zijn respectievelijk 5,94 m, 7,76 m en 9,20 m:

- De bestaande tuinmuur op de achterste perceelsgrens van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 bedraagt in de bestaande toestand 5,94 m, deze blijft behouden. De hoogte van de nieuwe aanbouw wordt tot op een afstand van 1,65 m vanaf de bestaande tuinmuur, beperkt tot 5,74 m. Voorbij de afstand van 1,65 m ten opzichte van de perceelsgrens bedraagt de hoogte van de aanbouw 7,29 m ten opzichte van het maaiveld. Deze muur ligt ten zuidwesten van de bestaande koer. Door het voldoende afstand houden tot de perceelsgrens en het toepassen van de 45°regel, is de impact wat betreft (zon)licht op de aanpalende koer en achtergevel miniem.

- De overige gemene muren zijn reeds hoger in bestaande toestand, waardoor de nieuwe bouwhoogte geen impact heeft op deze aanpalenden.

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 vorm krijgt aan de westelijke zijde van het binnenplein, definieert duidelijker de grenzen van dit plein. Door de afmetingen van het plein, is ook hier de hoogte van de dakrand 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.

Bijgevolg kan worden gesteld dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreffende de bouwhoogte positief is, en het gewijzigde project voor vergunning in aanmerking komt.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen. Deze afweging maakt dat de initiële beslissing 'weigering' wordt omgezet naar een voorwaardelijk gunstig advies.

...

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt voorwaardelijk gunstig advies uit over de omgevingsaanvraag voor de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte met de exploitatie van een warmtepomp van Sint-Amanduskapel bv, gelegen te Oude Houtlei 13B, 9000 Gent, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Gunstig	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van	1000 m ³ /jaar

		<i>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 m³/jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering (Nieuw)</i>	
16.3.2°a)	Gunstig	<i>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepomp: 50 kW (Nieuw)</i>	50 kW
32.2.2°	Gunstig	<i>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)</i>	5 polyvalente zalen

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen: Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 september 2024 met kenmerk 068885- 004/EVM/2024).

Onroerend Erfgoed

De voorwaarden uit het advies van Onroerend Erfgoed van 12/09/2024 met kenmerk 4.002/44021/32.19 moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoed

Algemeen

Als voorwaarde wordt gesteld dat de elementen die verwijzen naar de religieuze oorsprong van het beschermde monument moeten behouden blijven. Hierbij dienen ook de verschillende bouwfasen gerespecteerd te blijven. Bijgevolg moeten ook de elementen zoals de later aangebrachte kruisgang, de biechtstoelen, de beelden in de kapel, de glas-in-loodramen van de gaanderij, enzovoort behouden blijven. Deze elementen vormen een essentieel onderdeel van de erfgoedwaarde van het beschermde monument. Wanneer er een mogelijkheid bestaat om op een reversibele wijze bepaalde elementen tijdelijk aan het zicht te onttrekken, is dit een bespreekbare denkpiste. Maar het verwijderen van deze elementen is niet aanvaardbaar.

Kapel

De voorgestelde nieuwe beglaasde wand langs het oksaal in de kapel is aanvaardbaar op voorwaarde dat deze verenigbaar is met het zichtbare behoud van de detaillering van de wanden. De beglaasde wand reikt niet tot het gewelf en biedt hierdoor geen conflict met de vorm en detaillering van het gewelf, de raamomlijstingen en de decoratieve wandafwerkingen boven het raam.

De toegevoegde wand voor de technieken in de kapel (zijde tegen de kloostervleugel) verbergt de decoratieve afwerking van het interieur van de kapel. De wand is aanvaardbaar op voorwaarde dat de centrale decoratieve wandafwerking en de afwerkingen van het gewelf zichtbaar behouden blijven.

De muurdoorbreking tussen de nieuwe lift en de kapel moet beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke muuropening. Aangezien de deuropening naar de kapel slechts 90 x 220 cm is, moet de muurdoorbreking beperkt blijven tot maximum 120 x 240 cm. Een muurdoorbreking van 160 cm breed is niet nodig en niet aanvaardbaar.

De nieuwe deuropening centraal in de gevel van de kapel wordt voorgesteld met het oog op het maken van een visuele en bijkomende fysieke connectie met de aanpalende nieuwe ruimte. Er is echter reeds een deuropening in de schuine wand op de kop van de kapel aanwezig. En het bouwspoor van de deuropening in de laatst toegevoegde travee van de kapel kan worden heropend. Beide openingen zouden voldoende toegankelijkheid en connectie van beide ruimtes moeten kunnen garanderen. Als voorwaarde wordt gesteld dat de muurdoorbreking voor de centrale nieuwe deuropening niet wordt uitgevoerd.

De nieuwe afwerking met rode kalei op de gevels van de kapel is enkel aanvaardbaar op voorwaarde dat een stratigrafisch en materiaaltechnisch onderzoek op de geveldelen van de twee verschillende bouwfases eenduidig aantoonst dat deze gevelafwerking en kleur deel uitmaakte van de historische gevelafwerking van de kapel. Zonder deze sporen in situ is de rode kalei niet aanvaardbaar.

Groendak

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.

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.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- *De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.*

- *Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.*

- *De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.*

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWAafvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten

...

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoednota

De toegevoegde nota biedt een beperkte opsomming van de uit te voeren werken. Bij het eerder voor toelating en erfgoedpremie ingediende dossier werden voorwaarden gesteld. Aangezien de nota bij deze aanvraag geen verduidelijking biedt over deze punten, worden de voorwaarden uit de toelating voor alle volledigheid hierbij als opmerking toegevoegd :

- *De gevelreiniging mag niet worden aangevat vooraleer het stratigrafisch onderzoek op de gevels werd uitgevoerd en voor overleg werd voorgelegd aan de adviserende overheden.*
- *De vloerpeilen van de kapel, hal (gelijkvloerse en eerste verdieping) en vergaderruimte eerste verdieping moeten identiek blijven aan de bestaande. In deze ruimtes kunnen de bestaande tegels enkel worden gedemonteerd en herplaatst wanneer verstevigingswerken aan de gewelven of het plaatsen van technische uitrustingen dit onvermijdelijk maken.*
- *De zone waarbinnen tegels (vloer en wand) worden gedemonteerd en herplaatst moet tot een minimum beperkt blijven. Wanneer demonteren noodzakelijk is, moet maximale recuperatie van de bestaande tegels het uitgangspunt zijn.*
- *Omwille van de glansgraad en gladheid wordt enkel olieverf of alkydharsverf voor de buitenzijde van het te schilderen buitenschrijnwerk gebruikt.*
- *Volgende gegevens moeten voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken worden voorgelegd voor goedkeuring aan de adviserende overheden:*
 - *technische fiches van alle te gebruiken materialen;*
 - *kleurcodes van alle te schilderen onderdelen;*
 - *alle in het bestek vermelde stalen en te plaatsen proefvlakken.*
 - *Detailtekeningen van de nieuwe binnendeuren Di1.02 en Di1.04. Deze deuren worden aangeduid als te restaureren maar zijn niet meer aanwezig of dateren van de renovatiefase van 2010-2016.*
 - *De detailtekeningen van de beglaasde wand, het deurgeheel naar de lift in de kapel en de technische voorzetwand in de kapel. De detailtekeningen van (de aansluitingen van) deze wanden ontbreken.*

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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.

Geluid

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-entrillingen>)."

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV2

Op 9 januari 2005 werd de gewijzigde projectinhoud PIV2 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen:

- de bestaande hoogte van de tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 wordt aangehouden.
- de hoogte van de aanbouw wordt, over een afstand van 1,65 m, te rekenen vanaf de bestaande tuinmuur, beperkt tot 5,74 m (dit is 20 cm onder de bestaande tuinmuur).
- de hoogte van de aanbouw wordt, voorbij voormelde afstand van 1,65 m, zoals voorzien in het initieel ontwerp, opgetrokken tot maximaal 7,29 m (45°-regel wordt gerespecteerd).

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De gewijzigde projectinhoud PIV2 werd aanvaard op 9 januari 2025.

De in fase van beroep verleende adviezen (zie rubriek 1.9) hebben betrekking op PIV2.

Er werd tevens gevraagd aan Sad Gent om de gewijzigde projectinhoud aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen.

2.2 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling 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 hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

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, waarbij wordt voorzien in een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

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 hemelwaterput is niet verplicht conform artikel 7, §3 GSVH.

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

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 (artikel 3.8 ABR).

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 GSVH 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. Op basis van het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden.

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

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.3 De MER-toets

De aanvraag betreft de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot een ontmoetingsruimte met exploitatie van een warmtepomp.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit – meer bepaald een 'stadsontwikkelingsproject' – die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten besproken op de bodem, op het watersysteem en inzake mobiliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed, licht of straling en afvalstoffen.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is

niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 4.150 m van de dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Conform de 'analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

Er is nl. zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

In fase van beroep werd n.a.v. projectinhoud PIV2 een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd gedurende de periode van 27 januari 2025 tot en met 25 februari 2025.

Er werden tijdens dit openbaar onderzoek 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren hebben betrekking op dezelfde aspecten als tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg, met uitzondering van 'verhoging gemene muur Sint-Michielsstraat 15' en 'inrichting schietstand'. Aan het eerste bezwaar wordt tegemoet gekomen in PIV2, het tweede bezwaar betrof klaarblijkelijk een vergissing (er is geen schietstand gevraagd).

Er wordt vooral gevreesd voor hinder (geluidsoverlast en inkijk) vanuit de bar en gemeenschapsruimte op de bovenverdieping van de nieuwe aanbouw, voor hinder (bijvoorbeeld door roken, napraten, ...) vanuit de binnentuin van de omliggende assistentiefats waarover de aanvrager enkel een erfdienstbaarheid van doorgang heeft, en voor een verhoging van de parkeerdruk in de omgeving. Er wordt dus vooral gevreesd voor de gevolgen inzake woon- en leefkwaliteit van de bewoners van de assistentiefats, die momenteel in een rustige omgeving gelegen zijn.

Ook worden de bezwaren i.v.m. de strijdigheid met de BPA-voorschriften herhaald, dat de erfdienstbaarheid van doorgang onaanvaardbaar verzaamd wordt en dat de waarde van omliggende panden daalt.

Er wordt gesteld dat de aangevraagde bestemming onduidelijk is, hierbij o.a. verwijzend naar de verklarende nota dd. 2 juli 2024 waarin het voorwerp van de aanvraag als volgt omschreven:

"De aanvraag beoogt een functiewijziging naar een ontmoetingsruimte voor werknemers, de omwonenden en eventuele toeristen."

Ook in de bezwaren n.a.v. het eerste openbaar onderzoek werd dit opgeworpen, maar het CBS heeft dit niet vermeld en dus ook niet beoordeeld (zie rubriek 1.6).

Er wordt gevraagd een vast sluitingsuur in de eventuele vergunning op te nemen.

2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.6.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende 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 de verordening.

2.6.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2023B67. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 11 mei 2023, met vermelding van volgende voorwaarde:

"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."

Zo een vergunning verleend wordt, dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/26052> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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."

2.6.3 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

De aanvraag dient tevens getoetst aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Sint-Michiels'.

Volgens het bestemmingsplan van dit BPA is het perceel gelegen in volgende zones:

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

Gevraagde bestemming:

De laatste gebruiksfunctie van de kapel en de kloosterhal was een schoolgebouw van de schoolsite Sint-Amandusinstituut, op vandaag staan de ruimtes leeg. De vergunde bestemming betreft dus 'gemeenschapsvoorzieningen'.

In de bestreden beslissing wordt de gevraagde bestemming als volgt omschreven:

"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."

Toetsing hoofdbestemming 'diensten' aan de voorschriften van het BPA

In de zone G voor gemeenschapsvoorzieningen is deze bestemming toegelaten tot 25 % van de bruto vloeroppervlakte (bvo), mits machtiging toegelaten tot 50 % van de bvo.

In de zone V Verwevingszone is de bestemming 'diensten' toegelaten tot 70 % van de bvo en tot maximum 350 m², mits machtiging toegelaten tot 1.000 m². Wonen is een verplichte bestemming voor minimum 30 % van de bvo.

In de zone B voor woningen en tuinen is de bestemming 'diensten' toegelaten tot 150 m² bvo én tot kleiner dan 50 % van de bvo, mits machtiging toegelaten tot 300 m² bvo, maar nog steeds ook tot kleiner dan 50 % van de bvo.

De gevraagde hoofdbestemming 'diensten' voor 100 % van de bvo is dus in alle 3 de zones strijdig met de bestemmingsvoorschriften, bovendien wordt niet voldaan aan de verplichting tot 'wonen' in de verwevingszone.

Artikel 4.4.6, 1^e lid VCRO luidt als volgt:

"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 gevraagde hoofdbestemming 'diensten' (voor 100 % van de bvo) wordt gunstig geadviseerd door het Agentschap 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.

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.

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

Toetsing aan artikel 3.3.5.2 van de voorschriften van het BPA, betrekking hebbend op de bouwhoogte van de bijgebouwen

Dit artikel luidt als volgt:

"De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook 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. ..."

De hoogte van de bestaande tuinmuur bedraagt 5,94 m, deze wordt behouden. De hoogte van de nieuwe aanbouw wordt tot op een afstand van 1,65 m vanaf de bestaande tuinmuur beperkt tot 5,74 m. Voorbij de afstand van 1,65 m ten opzichte van de perceelsgrens bedraagt de hoogte van de aanbouw 7,29 m t.o.v. het maaiveld.

Artikel 4.4.6 VCRO luidt als volgt:

"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. 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 bestaande aanbouwen zijn opgenomen in het beschermd stadgezicht 'Alexianenklooster', doch zij worden gesloopt en opnieuw gebouwd, waardoor ze niet kunnen worden beschouwd als 'bestaand' bij de toetsing aan artikel 4.4.6, 1^e lid VCRO.

De nieuwe aanbouw heeft een vloeroppervlakte van $\pm 142 \text{ m}^2$; dus meer dan 100 m^2 , zodat ook op basis van artikel 4.4.6, 2^e lid VCRO geen afwijking kan verleend worden.

Artikel 4.4.9/1 VCRO luidt als volgt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op: 1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*
- b) industriegebieden in de ruime zin;*
- c) dienstverleningsgebieden;*
- d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*
- (...).*

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. (...)."

Het betrokken BPA dateert van 5 juni 2003 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich derhalve binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

De afwijking op de hoogte kan toegestaan worden op basis van volgende motivering, zoals verwoord in het advies dd. 20 februari 2025 van het CBS (zie rubriek 1.9.2):

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

De hoogtes van de bestaande tuinmuren zijn respectievelijk 5,94 m, 7,76 m en 9,20 m:

- De bestaande tuinmuur op de achterste perceelsgrens van de woning gelegen SintMichielsstraat 15 bedraagt in de bestaande toestand 5,94 m, deze blijft behouden. De hoogte van de nieuwe aanbouw wordt tot op een afstand van 1,65 m vanaf de bestaande tuinmuur, beperkt tot 5,74 m.*

Voorbij de afstand van 1,65 m ten opzichte van de perceelsgrens bedraagt de hoogte van de aanbouw 7,29 m ten opzichte van het maaiveld. Deze muur ligt ten zuidwesten van de bestaande koer. Door het voldoende afstand houden tot de perceelsgrens en het toepassen van de 45°regel, is de impact wat betreft (zon)licht op de aanpalende koer en achtergevel miniem.

- De overige gemene muren zijn reeds hoger in bestaande toestand, waardoor de nieuwe bouwhoogte geen impact heeft op deze aanpalenden.*

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."

Toetsing aan artikel 3.3.6 van de voorschriften van het BPA, betrekking hebbend op de dakvorm

Dit voorschrift luidt als volgt:

"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. (...)."

De nieuwe aanbouw wordt voorzien van een plat dak, deels uitgerust met een groendak en deels uitgerust met een glazen dak, en is dus strijdig met dit voorschrift.

Het oprichten van een uniform plat dak is ruimtelijk kwalitatief en past zich in de bestaande omgeving. De dakvorm werd positief geadviseerd door het Agentschap Onroerend

De aangevraagde afwijking kan mits machtiging worden toegestaan.

Erfdienstbaarheid

De toegang tot het complex geschiedt vanaf de Sint-Michielsstraat via een erfdienstbaarheid van doorgang over het kadastraal perceel nr. 1321C, en dit over een afstand van ca. 40 m op privaat domein, deels lopend over de binnentuin van de omliggende assistentiewoningen Sint-Michielsstraat 13 en Watergraafstraat 2-4. De binnentuin is een groene ruimte, met terras voor de bewoners van de appartementen gelegen rond dit plein, en een petanqueveld.

Tijdens het openbaar onderzoek in fase van beroep wordt o.a. gesteld dat de erfdienstbaarheid enkel zou gelden voor mede-eigenaars en bewoners, maar niet voor het brede publiek, waardoor de gevraagde functie niet uitvoerbaar zou zijn.

Artikel 78 §1 OVD luidt als volgt: *"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."*

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De deputatie is dus m.a.w. niet bevoegd om een uitspraak te doen of het hier al dan niet een onaanvaardbare verzwarende van de erfdienstbaarheid betreft.

2.6.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het perceel van de aanvraag situeert zich in het centrum van Gent, in het binnengebied tussen de Oude Houtlei en de Sint-Michielsstraat.

Het project omvat de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel en kloosterhal tot ontmoetingsruimte en businesscenter.

De in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw toegevoegde aanbouwen ten oosten van de kapel – niet beschermd als monument maar wel in het beschermd stadsgezicht gelegen – vormen een allegaartje van volumes die worden gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw van 2 bouwlagen met plat dak. Het gelijkvloers van de nieuwe aanbouw zal bestaan uit een fietsenberging voor 20 fietsen, een inkomhal, sanitaire ruimtes, een ruimte voor technieken en een berging / back office. Op de bovenverdieping van deze aanbouw komt voornamelijk een bar/vergader ruimte met een netto vloeroppervlakte van ca. 97 m².

Inzake restauratie van de kapel en kloostergang, behoud van erfgoedwaarden, de sloop van de oostelijk gelegen aanbouwen en de vervanging ervan door een nieuw bouwvolume met dezelfde footprint en 2 bouwlagen hoog onder plat dak (mits wijziging in PIV2, waarbij de bestaande hoogte van de tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 wordt aangehouden) kan het standpunt van het CBS (zie rubriek 1.7) bijgetreden worden.

Een belangrijk discussiepunt betreft het gevraagde programma, dus de gevraagde bestemming. Het perceel van de aanvraag bevindt zich in binnengebied en is zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand volledig bebouwd.

De toegang tot het gebouwencomplex geschiedt via een erfdienstbaarheid van doorgang vanaf de Sint-Michielsstraat, grotendeels lopend doorheen de binnentuin van de omliggende assistentiewoningen Sint-Michielsstraat 13 en Watergraafstraat 2-4.

Door een aantal eigenaars van deze assistentiewoningen wordt betwist dat voorliggend project gebruik mag maken van de erfdienstbaarheid: dit zou enkel voor mede-eigenaars en bewoners bedoeld zijn, en dus logischerwijze ook voor hun bezoekers, maar niet voor het brede publiek. Enkel de burgerlijke rechtbanken zijn bevoegd om hierover een uitspraak te doen.

Het feit dat de gebouwen enkel via een erfdienstbaarheid doorheen de binnentuin van assistentiewoningen bereikbaar zijn maakt wel dat puur stedenbouwkundig een bestemmingswijziging enkel kan toegestaan worden als het nieuwe gebruik van de gebouwen de rust van de omwonenden voldoende garandeert/respecteert, hetgeen zowel uit de aard van het gebruik als de openingsuren moet blijken.

Dit geldt des te meer als – zoals hier – een bestemmingswijziging gevraagd wordt in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

Op blz. 1 van de verklarende nota dd. 2 juli 2024 – die ook in de gewijzigde projectinhoud PIV2 werd behouden – wordt het voorwerp van de aanvraag als volgt omschreven (eigen onderlijning):

"Het voorwerp van de aanvraag betreft de herbestemming en restauratiewerken aan de Alexianenkapel in de Oude Houtlei 13b te 9000 Gent. De aanvraag beoogt een functiewijziging naar een ontmoetingsruimte voor werknemers, de omwonenden en eventuele toeristen."

Op blz. 3 van deze nota wordt de gevraagde bestemmingswijziging als volgt omschreven (eigen onderlijning):

"De doelstelling van deze aanvraag is om er een kleinschalig businesscenter in onder te brengen met bijhorende ondersteunende barvoorziening. Hierbij wenst het ook een toegevoegde waarde te vormen als ontmoetingsruimte voor de omwonenden en voor toeristen. Binnen de herbestemming zorgt een weldoordachte activering van de kern van deze site voor de beste garantie tot een duurzaam behoud en beheer van het bestaande patrimonium. Volgens het BPA 'Binnenstad – deel Sint-Michiels' wordt deze nieuwe functie gedefinieerd onder 'diensten', zie ook verder in deze nota.

...

De barvoorziening is louter ingericht ter ondersteuning van de vergader ruimtes en polyvalente ruimte, ter plaatse worden geen maaltijden bereid. Door de ondersteunende functies in de aanbouw voorzien wordt het monument ontlast."

In de bestreden beslissing wordt de gevraagde bestemming als volgt omschreven:

"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."

Het feit dat in de verklarende nota van de aanvrager duidelijk sprake is van een 'ontmoetingsruimte voor de omwonenden en voor toeristen' wordt in de bestreden beslissing nergens vermeld.

Dergelijke functie is te beschouwen als een bestemming 'reca' i.p.v. 'diensten'.

In de Mer-screeningsnota wordt volgende bestemming vermeld:

"De site zal worden omgevormd tot een "business centrum" bestaande uit enkele zalen, vergaderruimtes en een refter die kunnen gehuurd worden (dagbasis) door bedrijven voor het organiseren van vergaderingen, opleidingen, seminars, ...

...

De barvoorziening betreft louter een ondersteunende functie van het project. De bar is enkel beperkt open indien er activiteiten plaatsvinden zoals vormingen, seminars, rondleidingen, bezichtigingsuren,.. ed. Gezien de ondersteunende functie zal er enkel achtergrondmuziek/sfeermuziek gebruikt worden (steeds < 85 dB(A) LAeq,15min), wat bijgevolg weinig hinder veroorzaakt voor omwonenden. Er wordt geen terras ingericht. De barfunctie is slechts een beperkte nevenfunctie, de hoofdfunctie van het project is kantoor. De toeleveringen zullen dan ook beperkt zijn. Er zal rekening gehouden worden met de rusturen zodat er voor 6u 's ochtends en na 22u 's avonds geen lawaai gemaakt wordt."

In het omgevingsloket wordt aangeduid dat de huidige functie 'Dienstverlening' met daaronder 'Openbare gemeenschapsvoorziening' en daaronder 'Onderwijs' betreft, terwijl de gewenste toestand 'Dienstverlening' met daaronder 'Andere dienstverlening' aangeduid wordt.

De aanvraag is dus sterk tegenstrijdig tussen wat enerzijds in de verklarende nota vermeld wordt en anderzijds in de Mer-screeningsnota.

Er is niet alleen sprake van 'een businesscenter met bijhorende bar', maar ook van een

'ontmoetingsruimte voor de omwonenden en toeristen', van een hoofdbestemming 'kantoor',

Het begrip 'omwonenden' is zeer rekbaar, mede gezien de ruimtes aan eenieder te huur zullen worden aangeboden. Wat toeristen met een businesscenter te maken hebben is al helemaal niet duidelijk. Wel duidelijk en begrijpelijk is de vrees van de bewoners van de assistentiewoningen voor overlast.

Ook de omschrijving 'Er zal rekening gehouden worden met de rusturen zodat er voor 6u 's ochtends en na 22u 's avonds geen lawaai gemaakt wordt' is niet echt overtuigend dat het rustig karakter van de binnentuin van de assistentiewoningen voldoende zal gerespecteerd worden, nog los van de vraag of de vermelde uren enkel op de toeleveringen slaan, dan wel (ook) op de openingsuren van het gebouwencomplex.

In deze omstandigheden kan geen vergunning verleend worden voor de stedenbouwkundige handelingen.

Er dient helder en eenduidig bepaald te worden welk gebruik voorzien wordt.

2.6.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag zoals thans voorliggend wordt niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevonden.

2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.7.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

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.

2.7.2

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Tijdens de exploitatie zullen hoofdzakelijk huishoudelijk afvalstoffen (papier & karton, PMD, glas, voedselresten, restafval, ...) geproduceerd worden. De wettelijke bepalingen opgenomen in het materialendecreet en VLAREMA zullen gevolgd worden bij de afvoer van deze afvalstoffen.

Afvalwater

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van Gent ligt het business centrum in een centraal gebied. De lozing wordt gevraagd van maximaal 1.000 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in een centraal gebied.

Het aangevraagde debiet werd berekend op basis van de maximale bezetting met 100 personen, waarbij wordt gerekend aan 1/3 IE (of 10 m³/per persoon/per jaar).

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

Geluid

Het voorwerp van de aanvraag wordt als volgt omschreven:

"De site zal worden omgevormd tot een kleinschalig "business centrum" bestaande uit vier vergaderruimtes, een polyvalente zaal en bar (gedeelde ruimte met een vergaderruimte). De bar is louter gekoppeld aan de vergaderruimtes en polyvalente zaal en wordt uitsluitend gebruikt tijdens evenementen. Verder worden ook geen maaltijden ter plaatse bereid.

De accommodaties kunnen gehuurd worden (dagbasis) door bedrijven en omwonenden voor het organiseren van vergaderingen, opleidingen, seminars, ... Er kunnen 20 tot 100 personen tegelijk aanwezig zijn."

Onder de rubriek 32.2.2° worden evenwel 5 polyvalente zalen aangevraagd. Een vergaderruimte betreft geen polyvalente zaal zoals beschreven onder artikel 5.32.3.1. §1 van Vlare II, dat luidt als volgt:

"Deze afdeling is van toepassing op schouwspelzalen als vermeld in rubriek 32.1.2° van de indelingslijst en de volgende schouwspelzalen, vermeld in rubriek 32.2 van de indelingslijst:

1. bioscopen;
2. schouwburgen, variététheaters en feestzalen met een speelruimte;
3. zalen voor sportmanifestaties;
4. polyvalente zalen waarin een activiteit als vermeld in punt 1, 2 en 3, plaatsvindt."

Bijgevolg is er in het aangevraagde project slechts sprake van 1 polyvalente zaal.

Inzake de geluidsaspecten vermeldt de MER-screeningsnota het volgende:

"Een volledig akoestische studie werd opgemaakt, hierin zijn een aantal maatregelen opgenomen om hinder uit te sluiten en performante akoestische isolatie toe te laten, dit zowel bouwtechnisch (uitvoering muren, wanden, ...) als naar de technische installaties.

De barvoorziening betreft louter een ondersteunende functie van het project. De bar is enkel beperkt open indien er activiteiten plaatsvinden zoals vormingen, seminars, rondleidingen, bezichtigingsuren, .. ed. Gezien de ondersteunende functie zal er enkel achtergrondmuziek/sfeermuziek gebruikt worden (steeds < 85 dB(A) LAeq,15min), wat bijgevolg weinig hinder veroorzaakt voor omwonenden. Er wordt geen terras ingericht.

De barfunctie is slechts een beperkte nevenfunctie, de hoofdfunctie van het project is kantoor. De toeleveringen zullen dan ook beperkt zijn. Er zal rekening gehouden worden met de rusturen zodat er voor 6u 's ochtends en na 22u 's avonds geen lawaai gemaakt wordt."

De aanvraag betreft een kleinschalig 'business centrum'. Er dient rekening gehouden met o.m.de aanwezigheid van serviceflats in de onmiddellijke omgeving. Bijgevolg wordt voorgesteld om de exploitatie-uren van het business centrum expliciet te beperken van 7 uur tot 19 uur en geen exploitatie toe te laten op zon- en feestdagen. Bij gebruik van elektronisch verstrekte muziek dient het geluidsniveau steeds lager te zijn dan 85 dB(A) LAeq,15min.

Lucht

De aangevraagde warmtepomp betreft een monoblok lucht/water warmtepomp op hoge temperatuur waarbij een buitenunit aanwezig is.

Het geluidsdrukniveau van de buitenunit bedraagt 60db(A).

De exploitant vermeldt (via een bericht op 28/02) dat in functie van de geluidsemissie wordt bekeken om een akoestische omkasting of iets gelijkwaardigs te voorzien om geluidshinder naar de burens te beperken. Bij de verdere uitwerking van dit project staat nog een uitgebreide akoestische studie gepland, de resultaten hiervan zullen de specificaties van de nodige akoestische maatregelen verder verduidelijken.

Luidens de rechtspraak kan een IIOA pas vergund worden indien uit het besluit blijkt dat de noodzakelijke maatregelen worden voorzien en dat aangetoond wordt dat aan de toepasselijke Vlare II-bepalingen kan voldaan worden.

Dit is bij deze niet het geval. Er wordt bijgevolg voorgesteld om de aangevraagde warmtepomp niet te vergunnen.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREM II.

Veiligheid

De aangevraagde polyvalente zaal dient te voldoen aan de bepalingen van de artikels 5.32.3.2. en 5.32.3.3. van Vlare II inzake bouw en de inrichting van de zaal. Hierbij zijn eisen van toepassing om een vlotte circulatie bij gebruik en eventuele evacuatie te garanderen.

2.7.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan slechts akte genomen worden van volgende klasse 3 iioa's:

3.2.2°a) (3)

het lozen van maximaal 1.000 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering.

3.2.2° (3)

1 polyvalente zaal.

onder de voorgestelde milieuvoorwaarden.

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II en titel III van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II en titel III van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

Werktijden

Het business centrum mag geëxploiteerd worden vanaf 7 u tot en met 19 doch niet op zon- en feestdagen.

Polyvalente zaal

Het maximaal aantal toegelaten personen is beperkt tot 100.

Bij gebruik van elektronisch verstrekte muziek dient het geluidsniveau steeds lager te zijn dan 85 dB(A) LAeq,15min.

2.8 Gewijzigde projectinhoud PIV3

Op 25 maart 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV3 op het Omgevingsloket geplaatst, als repliek op het ongunstig advies dd. 17 maart 2025 van de provinciale omgevingsambtenaar (POA).

Het gaat om volgende wijzigingen:

- De gevraagde functie wordt thans duidelijk als volgt omschreven:

"Het gebruik betreft de inrichting van de kapel en de kloosterhal tot kleinschalig businesscentrum met bijhorende ondersteunende barvoorziening, en dit in functie van o.a. het organiseren van vergaderingen, opleidingen en seminars.

De barvoorziening vormt geen afzonderlijke entiteit en is onlosmakelijk verbonden met de werking van het businesscentrum (hoofdfuncie categorie: kantoren, diensten en vrije beroepen).

Er wordt met andere woorden niet voorzien in een ontmoetingscentrum voor de omwonenden en voor

toeristen (dit was initieel de bedoeling, maar gelet op de bezorgdheden van de buurtbewoners, werd deze piste door de aanvrager verlaten)."

- De aanvrager verklaart zich uitdrukkelijk akkoord dat volgende bijzondere milieuvoorwaarden opgelegd worden:

- het business centrum mag geëxploiteerd worden vanaf 7u tot 19u, doch niet op zon- en feestdagen.
- het maximaal aantal toegelaten personen in de polyvalente zaal wordt beperkt tot 100 personen en bij gebruik van elektrisch versterkte muziek in de polyvalente zaal dient het geluidsniveau steeds lager te zijn dan 85 dB(A) LAeq,15 min.

- In de rubriekenlijst wordt rubriek 16.3.2.a (warmtepomp) geschrapt.

De warmtepomp van 50 kW wordt vervangen door een energiezuinige gascondensatieketel met een benodigd vermogen van 140 kW. Deze wordt opgesteld in de technische ruimte (ruimte 0.12) van de aanbouw.

Aangezien het vermogen van de stookinstallatie (gascondensatieketel) kleiner is dan 300 kW dient geen bijkomende rubriek te worden opgenomen in de aanvraag.

In functie van de verduidelijking van het gebruik (enkel als kleinschalig businesscentrum) werden volgende dossierstukken in die zin geüniformiseerd:

- verklarende nota.
- MER-screening.
- diagnose- en verantwoordingsnota (erfgoed).
- mobiliteitsstudie.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De wijzigingen komen tegemoet aan (enkele) bezwaren die geuit werden tijdens het openbaar onderzoek. De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, zij brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De gewijzigde projectinhoud werd op 26 maart 2025 aanvaard.

Er is geen nieuw openbaar onderzoek nodig.

Inzake het gevraagde gebruik van de gebouwen is het positief dat – teneinde misverstanden te vermijden – de tegenstrijdigheden in het dossier weggewerkt werden.

Het thans gevraagde gebruik beperkt zich tot 'de meest enge invulling in de dossierstukken', namelijk deze van enkel en alleen 'businesscentrum'.

Dergelijk gebruik is aanvaardbaar in functie van de sereniteit van de site.

Tezamen met het beperken van de openingsuren van het businesscentrum tussen 7u en 19u, waarbij geen exploitatie toegelaten is op zon- en feestdagen, moet dit voldoende de rust van de omwonenden garanderen en respecteren.

Inzake mobiliteit wordt het standpunt van het CBS bijgetreden.

Door de ligging in het centrum van Gent zijn meer duurzame methoden aangewezen dan de wagen om het project te bereiken.

Het project is uitstekend bereikbaar te voet, met de fiets en het openbaar vervoer. De site ligt op ca. 250 m wandelafstand van het openbaar vervoersknooppunt, verschillende buslijnen hebben een halte vlakbij het project.

Op de site zelf wordt een fietsenstalling voorzien voor 20 fietsen, iets meer dan nodig volgens de bijgevoegde mobiliteitsstudie (max. 17).

Inzake autoparkeren wordt verwezen naar de openbare parkings Sint-Michiels of Ramen. De parking Sint-Michiels bevindt zich op hooguit 100 m wandelafstand en heeft een capaciteit van 465 parkeerplaatsen. De parking Ramen bevindt zich op ca. 200 m wandelafstand en heeft een capaciteit van 268 parkeerplaatsen.

Leveringen gebeuren via de erfdienstbaarheid van toegang langs de Sint-Michielsstraat die afgesloten is met een paaltje, waardoor de bestel- of vrachtwagen op de openbare weg zal moeten parkeren.

Aangezien het om een zeer beperkt aantal gaat (1 x per week) of een korte levering (broodjeslunch), kan hiermee worden akkoord gegaan.

Uit het bovenvermelde dient geoordeeld dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.9 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer te verwijzen naar de recent ingediende nota, dat de POA opmerkingen had over de tegenstrijdigheden met betrekking tot het gebruik, en met betrekking tot de warmtepomp, dat de voorwaarden kunnen worden aanvaard worden, dat een gewijzigde PIV klaarstaat, om de onduidelijkheden in verband met het gebruik zal uitgeklaard worden, dat de bar geen afzonderlijke activiteit zal vormen, zodat daarover geen discussie kan bestaan, dat ook de rubriekenlijst zal aangepast worden zodat de warmtepomp plaats maakt voor een energiezuinige gascondensatieketel, in pandig, dit alles kan zonder niet openbaar onderzoek, dat integraal tegemoet gekomen werd aan het advies van de provinciaal omgevingsambtenaar.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023133582 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023133582 ingediend door Sint-Amanduskapel bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

§ Bestemming

De vergunde bestemming is enkel deze van kleinschalig businesscentrum met bijhorende ondersteunende barvoorziening, en dit in functie van o.a. het organiseren van vergaderingen, opleidingen en seminars.

De barvoorziening vormt geen afzonderlijke entiteit en is onlosmakelijk verbonden met de werking van het businesscentrum (hoofdfuncatiecategorie: kantoren, diensten en vrije beroepen).

§ Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 september 2024 met kenmerk 068885- 004/EVM/2024).

§ Onroerend Erfgoed

De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 25/02/2025 met kenmerk 4.002/44021/32.19 moeten strikt nageleefd worden.

§ Erfgoed

Algemeen

Als voorwaarde wordt gesteld dat de elementen die verwijzen naar de religieuze oorsprong van het beschermde monument moeten behouden blijven. Hierbij dienen ook de verschillende bouwfasen gerespecteerd te blijven. Bijgevolg moeten ook de elementen zoals de later aangebrachte kruisgang, de biechtstoelen, de beelden in de kapel, de glas-in-loodramen van de gaanderij, enzovoort behouden blijven. Deze elementen vormen een essentieel onderdeel van de erfgoedwaarde van het beschermde monument. Wanneer er een mogelijkheid bestaat om op een reversibele wijze bepaalde elementen tijdelijk aan het zicht te onttrekken, is dit een bespreekbare denkpiste. Maar het verwijderen van deze elementen is niet aanvaardbaar.

Kapel

De voorgestelde nieuwe beglaasde wand langs het oksaal in de kapel is aanvaardbaar op voorwaarde dat deze verenigbaar is met het zichtbare behoud van de detaillering van de wanden. De beglaasde wand reikt niet tot het gewelf en biedt hierdoor geen conflict met de vorm en detaillering van het gewelf, de raamomlijstingen en de decoratieve wandafwerkingen boven het raam.

De toegevoegde wand voor de technieken in de kapel (zijde tegen de kloostervleugel) verbergt de decoratieve afwerking van het interieur van de kapel. De wand is aanvaardbaar op voorwaarde dat de centrale decoratieve wandafwerking en de afwerkingen van het gewelf zichtbaar behouden blijven. De muurdoorbreking tussen de nieuwe lift en de kapel moet beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke muuropening. Aangezien de deuropening naar de kapel slechts 90 x 220 cm is, moet de muurdoorbreking beperkt blijven tot maximum 120 x 240 cm. Een muurdoorbreking van 160 cm breed is niet nodig en niet aanvaardbaar.

De nieuwe deuropening centraal in de gevel van de kapel wordt voorgesteld met het oog op het maken van een visuele en bijkomende fysieke connectie met de aanpalende nieuwe ruimte. Er is echter reeds een deuropening in de schuine wand op de kop van de kapel aanwezig. En het bouwspoor van de deuropening in de laatst toegevoegde travee van de kapel kan worden heropend. Beide openingen zouden voldoende toegankelijkheid en connectie van beide ruimtes moeten kunnen garanderen. Als voorwaarde wordt gesteld dat de muurdoorbreking voor de centrale nieuwe deuropening niet wordt uitgevoerd.

De nieuwe afwerking met rode kalei op de gevels van de kapel is enkel aanvaardbaar op voorwaarde dat een stratigrafisch en materiaaltechnisch onderzoek op de geveldelen van de twee verschillende bouwfasen eenduidig aantoont dat deze gevelafwerking en kleur deel uitmaakte van de historische gevelafwerking van de kapel. Zonder deze sporen in situ is de rode kalei niet aanvaardbaar.

§ Archeologie

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/26052> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

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.

§ Groendak

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.

§ Afval

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

§ Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

§ Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

- De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWAafvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant BV Sint-Amanduskapel met inrichtingsnummer 20240617-0047, gemelde nieuwe klasse 3 rubrieken:

o 3.2.2°a) (3)

het lozen van maximaal 1.000 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering

o **32.2.2° (3)**

1 polyvalente zaal

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II en titel III van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II en titel III van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

Werktijden

Het business centrum mag geëxploiteerd worden vanaf 7 u tot en met 19 doch niet op zon- en feestdagen.

Polyvalente zaal

Het maximaal aantal toegelaten personen is beperkt tot 100.

Bij gebruik van elektronisch verstrekte muziek dient het geluidsniveau steeds lager te zijn dan 85 dB(A) LAeq,15min.

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegenaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het **digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges**, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de aanplakking. Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens