



2025_CBS_04606 OMV_2025010571 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaand klooster naar een hotel met 15 kamers en restaurant - zonder openbaar onderzoek - Zandberg, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

URBAN-ID NV met als contactadres Citadellaan 20, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025010571) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaand klooster naar een hotel met 15 kamers en restaurant
- Adres: Zandberg 5, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1568N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31 maart 2025.
De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het project betreft de herbestemming van een bestaand klooster te Zandberg 5 tot een hotel met restaurant. Het pand ligt in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De Zandberg bevindt zich in het historische stadscentrum van Gent, in een omgeving die wordt gekenmerkt door kleinschalige, gesloten bebouwing met een gemengd karakter van wonen, kleinschalige handel en horeca.

Het pand op de bouwplaats is een classicistisch herenhuis. (sinds 20/06/2023), opgenomen in het inventaris bouwkundig erfgoed met ID nummer: 26144. Het is een classicistisch dubbelhuis van zes traveeën en drie bouwlagen met plat dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De geplande werken omvatten een functiewijziging en verbouwingen, waaronder een uitbreiding en een optopping van het hoofdgebouw. Het programma omvat:

- een gelijkvloers met restaurant en 2 kamers (met telkens 1 slaapkamer),
- een eerste verdieping met 6 kamers (waarvan 1 met 2 slaapkamers),
- een tweede verdieping met 6 kamers (met telkens 1 slaapkamer),
- en een derde verdieping (optopping) met 1 kamer (met 1 slaapkamer).

In totaal worden 15 kamers voorzien, waarvan 14 met één slaapkamer en 1 met twee slaapkamers.

De receptie wordt achteraan voorzien, samen met een fietsenberging met plaats voor 6 fietsen.

De concrete invulling van het horecagedeelte is nog niet volledig gekend. Deze zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor ingedeelde inrichtingen en activiteiten verder onderzocht worden.

De voorgestelde nieuwe optopping, ter hoogte van de derde verdieping, wordt centraal op het bestaande bouwvolume voorzien met een terugsprong tov de voorgevel en beide zijdelingse perceelsgrenzen.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 april 2025 onder ref. 073245-004adviesOMG/DA/2025:

Het volledige advies is beschikbaar in het Omgevingsloket.

De omgevingsambtenaar sluit zich integraal aan bij dit advies.

Bijzondere aandachtspunten uit dit advies:

- *extra sas op +1/2 tussen technische berging en binnentrappenhuis,*
- *compartimentering van de technische berging op +1/2,*
- *lengte van doodlopende evacuatiewegen mogen niet meer dan 15 m bedragen – aanpassing op +01 (t.h.v. achteraan liggende kamer 8)*
- *compartimentering van het vuilnislokaal op -01*
- *Inname openbare rijweg: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 april 2025 onder ref. 5000096901.

Het volledige advies is beschikbaar in het Omgevingsloket.

De omgevingsambtenaar sluit zich integraal aan bij dit advies.

Bijzondere aandachtspunten uit dit advies:

(...) *“Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. **Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.**”*

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

(...)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten: artikels 12-14: aspecten hemelwater (zie waterparagraaf);

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Het perceel is niet gelegen in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, is gelegen in een vastgestelde archeologische zone en heeft een oppervlakte >300m².
Gezien de vergunningsplichtige bodemingreep in deze aanvraag minder dan 100m² bedraagt is er alsnog geen archeologienota nodig.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Op basis van de aanvraag (plannen, bijgevoegde info) wordt het volgende voorzien:

- Er wordt een nieuw gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater voorzien. De bestaande afvoeren van toiletten en huishoudelijk afvalwater worden verwijderd en vernieuwd. Deze worden aangesloten op een nieuwe septische put van 10.000 liter in de tuin, dewelke aangesloten wordt op de openbare riolering.
- Terrassen infiltreren op eigen terrein.
- Overzicht daken:
 - Groendak met minimale opslagcapaciteit van $50 \text{ l/m}^2 = 70,10 \text{ m}^2 + 103,40 \text{ m}^2 = 173,5 \text{ m}^2$
 - Overig plat dak = $3,34 \text{ m}^3 + 8,20 \text{ m}^2 = 11,54 \text{ m}^2$
 - Hellend dak = $75,77 \text{ m}^2 + 26,73 \text{ m}^2 + 41,49 \text{ m}^2 + 5,14 \text{ m}^2 + 88,60 \text{ m}^2 = 237,73 \text{ m}^2$
- Hemelwaterput van 35.000 liter wordt voorzien voor onderhoud kamers, restaurant, tuin, spoeling toiletten.
- Om technische reden wordt er geen infiltratievoorziening voorzien. Het betreffende perceel is bijna volledig volgebouwd en heeft een totale oppervlakte van $412,18 \text{ m}^2$. Achteraan is er een tuinzone met een oppervlakte van $121,87 \text{ m}^2$ en $90,45 \text{ m}^2$ verharding die ongewijzigd blijft. Onder het gebouw bevindt zich een kelder. In de tuinzone wordt een nieuwe septische put voorzien van 10.000 liter en de nieuwe hemelwaterputten. Door deze voorzieningen reeds te voorzien in de groenzone is er geen plaats meer voor een wadi.

Aftoetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater:

- Het betreft een verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan hemelwater en afvalwaterstelsel

- Voor de dimensionering van de hemelwaterput moet rekening gehouden worden met de oppervlakte van het gehele gebouw (nieuwe toestand) maar groendaken met een buffercapaciteit van 50 l/m² moeten niet in rekening worden gebracht.
- Het opgevangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. De aansluiting op alle toiletten, ... dient op plan aangeduid te zijn.
- Er zijn twee kleinere platte daken (3,34 m³ + 8,20 m²) die mogelijks ook als groendak kunnen aangelegd worden. Indien deze daken als groendak worden aangelegd, bedraagt de dimensionering van de hemelwaterputten (groendaken dienen niet meegerekend te worden) alsook de dimensionering van de infiltratievoorziening (helpt van de groendaken dient meegerekend te worden) minder/kleiner.
- Er kan momenteel niet akkoord gegaan worden met de gevraagde afwijking om geen bovengrondse infiltratievoorziening te voorzien omwille van ruimtegebrek. Op basis van het plan is er nog ruimte over in de tuinzone. Er dient vooreerst nagegaan te worden of er meer groendak kan voorzien worden. Indien er effectief plaatsgebrek is voor een wadi dient nagegaan te worden of een combinatie van ondergrondse en bovengrondse infiltratievoorziening een mogelijkheid is.
- De motivatie voor een ondergrondse infiltratievoorziening dient onderstaande elementen te bevatten, zodat de vergunningsverlener deze kan controleren. Het ontbreken ervan zal nadelig zijn:
 - 1) Een motivatie waarom er niet volledig bovengronds geïnfiltreerd kan worden.
 - 2) Hoe er is nagegaan of toch een gedeelte van de infiltratievoorziening bovengronds kan. De infiltratievoorziening dient, mogelijk gedeeltelijk, bovengronds te zijn waar mogelijk.
 - 3) Indien er een ondergrondse voorziening dieper dan 50 cm voorgesteld wordt, dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand bepaald te worden conform één van de voorgeschreven werkwijzen uit de code van goede praktijk. Enkel het volume boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand telt. Een beschrijving van de werkwijze is zeer wenselijk.
 - 4) Welke inspectiemogelijkheden er zijn voorzien en hoe een reiniging kan plaatsvinden. Inclusief welke openingen en doorgangen er voorzien zijn om dit mogelijk te maken.
 - 5) Wat is het volume van de ondergrondse voorziening en hoe kan die achteraf gecontroleerd worden.
- De verhardingen die natuurlijk infiltreren moeten kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoercolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Er wordt momenteel niet voldaan aan de GSV en het ABR.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.
Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat.

6. HORECA

Om mogelijke overlast van de herbestemming tot hotel en restaurant de buurt te beperken, wordt verzocht in een eventuele volgende aanvraag rekening te houden met volgende aandachtspunten:

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van een restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.
Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825/ DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid

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

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

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

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

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

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt: 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

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.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals

ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van een klooster naar een hotel met 15 kamers en een restaurant, gelegen te Zandberg 5. Dit pand bevindt zich in het historisch centrum, kern van het toeristisch gebied.

PROGRAMMA en VOLUME

Aangezien het een nieuw logies betreft, gelegen binnen de R40/N430, is de visienota Nieuw Groot Logies van toepassing. Stad Gent is geen voorstander van nieuw groot logies vanaf 16 verhuureenheden (kamers) binnen de R40/N430.

Het project heeft minder kamers, daarom is het voorgesteld project conform de visienota. De capaciteit van het logies is 31 personen, de kamers zijn en suite. Er is een receptie en er zijn gemeenschappelijke ruimtes, o.a. om te eten. De aanwezigheid van een tuin is een pluspunt voor het logies.

Gezien de locatie en het kleinschalig karakter van het project, kan de voorgestelde herbestemming in principe gunstig worden geadviseerd. Ook de voorgestelde volume uitbreiding ter hoogte van de derde verdieping kan in de betreffende context gunstig beoordeeld worden. Door de terugsprong van het volume aan de voorgevel en zijdelingse perceelsgrenzen blijft de ruimtelijke impact van deze uitbreiding beperkt. De voorgestelde inrichting en mobiliteitsstudie van het project kan echter niet gunstig beoordeeld worden:

MOBILITEIT

Hoewel de locatie zeer goed bereikbaar is te voet, met de fiets en via het openbaar vervoer wordt vastgesteld dat de aanvraag op mobiliteitsvlak ernstige tekortkomingen vertoont. Het dossier bevat onvoldoende concrete informatie over de te verwachten mobiliteitseffecten. Er wordt vaag gesteld dat de meeste bezoekers zich te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer zullen verplaatsen en dat de impact op het verkeer verwaarloosbaar zou zijn. Deze inschatting is echter niet onderbouwd met gegevens of vergelijkbare referenties. Er is bovendien geen informatie opgenomen over het aantal werknemers, hun uurroosters of vervoerswijze, waardoor een correcte inschatting van de modal split en de werkelijke mobiliteitsimpact onmogelijk is. Deze vragenlijst kan dienen als inspiratie voor het opmaken van deze motivatie:

<https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Vragenlijst%20voor%20maatwerk.pdf>

Daarnaast schiet het parkeerluik tekort. Er zijn geen autoparkeerplaatsen voorzien, wat op zich verdedigbaar kan zijn binnen de historische context, maar de aanvraag baseert zich op verouderde parkeerrichtlijnen en houdt geen rekening met de recent goedgekeurde parkeernota van maart 2024.

Voor fietsparkeren zijn slechts zes plaatsen voorzien, maar deze voldoen niet aan de minimale kwaliteitsvereisten: het gangpad is te smal, de deuropening is te klein en de afstand tussen de fietsen is onvoldoende. Ook is niet duidelijk of de stallingen voor personeel of gasten bedoeld zijn, en de locatie van de fietsenberging is weinig gebruiksvriendelijk. Er is dus geen kwalitatieve, op maat gemaakte parkeeroplossing uitgewerkt, terwijl dat voor een project met een functiewijziging als deze wel vereist is.

Ook op het vlak van logistiek verkeer is er onduidelijkheid. De aanvraag vermeldt dat leveringen rekening zullen houden met de voorziene tijdssloten van de stad, maar zegt niets over het aantal leveringen, de plaats van laden en lossen of hoe dit praktisch zal verlopen. Er is bovendien geen ruimte voorzien voor laden en lossen op eigen terrein.

ERFGOED

De bebouwing werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Er werd archiefonderzoek verricht om een beeld te hebben op de bouwgeschiedenis van de site. Op basis van deze informatie kan geconcludeerd worden dat er zich op de plaats van het hoofdgebouw oorspronkelijk een 18de-eeuws gebouw bevond. Vanaf de 2de helft van de 20ste eeuw zijn er verschillende bouwcampagnes uitgevoerd die een impact hebben gehad op de bestaande bebouwing:

- De dragende structuren van de vloeren zijn vernieuwd en werden opgetrokken volgens op dat moment hedendaagse uitvoeringstechnieken zoals betonplaten (kelder), de dragende vloeren van de verdiepingen waren niet zichtbaar.
- De indeling in het gebouw werd aangepast volgens de functie die het in die periode vervulde, meer bepaald een klooster. Zo werd er een kapel ingericht met dubbelhoge ruimte, werden er slaapkamers ingericht op de verdiepingen en werd in de tuinzone het achterhuis afgebroken en vervangen door een gang en volume met vergaderruimte en kamers op de verdiepingen.
- De interieurafwerking werd vernieuwd: blauwe hardstenen bogen met pilasters, arduinen tegelvloer in de doorrit, schouwmantels, sierplafonds en lambrisering in het representatieve salon werden vernieuwd.
- De voorgevel werd gereconstrueerd naar ontwerp van architect K.M.J. Spruyt in het derde kwart van de 20ste eeuw. De lijstgevel werd opgetrokken uit kalkzandsteen met kenmerken van de gevel uit de tweede helft van de 18de eeuw, waarbij een brede korfboogpoort uit het vierde kwart van de 18de eeuw behouden bleef. Het pand heeft een grote beeldwaarde voor de omgeving van de Zandberg.

De aanvraag betreft de inrichting van een horecazaak op de gelijkvloerse verdieping en een hotelfunctie op alle verdiepingen. Om dit mogelijk te maken wordt op het gebouw ingegrepen:

- De bestaande planindeling wordt gewijzigd waarbij er muren worden afgebroken en heropgericht. De dragende vloeren blijven behouden.
 - Er worden nieuwe vloeren ingebracht in de kapel, die vandaag een dubbelhoge ruimte is om bijkomende kamers te kunnen creëren.
 - Er wordt een optopping voorzien bovenop het platte dak van het hoofdgebouw en een volume-uitbreiding in de zone waar zich vandaag een patio bevindt. De uitbreiding wordt teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel gepositioneerd. Doordat de gevel doorloopt voorbij het vloerniveau van de optopping, zal deze de uitbreiding deels verbergen.
 - Er wordt een lift in het gebouw ingebracht om de verdiepingen te ontsluiten.
 - Het schrijnwerk van de voorgevel wordt vernieuwd volgens huidig model.
-

Vanuit erfgoeddoogpunt is er in het huidige voorstel geen bezwaar tegen de herbestemming van de gebouwen tot hotel en horeca. Aangezien de erfgoedwaarde van de interieurelementen beperkt is, kan akkoord gegaan worden met de gewijzigde aangepaste indeling mits rekening te houden met volgende elementen:

- Als er een valbeveiliging/borstwering noodzakelijk is op het platte dak dan moet deze zo sober mogelijk uitgevoerd worden in een hedendaagse vormgeving. De borstwering kan enkel achter de gevel geplaatst worden, dus niet erop, zodat de visuele impact ervan zo beperkt mogelijk is.
- De vluchtrappen die voorzien worden tegen de achtergevel van het hoofdvolume en de voorgevel van het verbindingsvolume worden voor de raamopeningen geplaatst. Dit leidt tot een conflict tussen ramen/beglaasde delen en functionele ingrepen nl. de vluchtrappen. De vluchtrappen moeten maximaal voor gesloten geveldelen voorzien worden, zodat hun impact op de relatie tussen het interieur en exterieur zo beperkt mogelijk is.
- Er is geen publiciteit aangevraagd in deze aanvraag, als er publiciteit wordt voorzien die groter is dan 4m² en/of verlicht is, moet hiervoor een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden. Bij de beoordeling van publiciteit op panden met erfgoedwaarde worden volgende richtlijnen gehanteerd:
 - > Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 gevelopschrift per pand worden toegelaten. Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
 - > Een uithangbord kan maximaal 60x60 cm. groot zijn.
 - > Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de architecturale vormgeving van de voorgevel. Een paneel of lichtbak dat de gevel afschermt is niet aanvaardbaar.
 - > Indien gewerkt wordt met verlichting moet voorafgaand de uitvoering van de werken het advies ingewonnen worden van de stedelijk lichtambtenaar.

CONCLUSIE

De voorgestelde herbestemming tot hotel en restaurant is op deze locatie in principe mogelijk, maar vereist bijkomend vooroverleg om tot maatwerkoplossingen te komen. Daarbij moeten de mobiliteitsaspecten (zoals fietsenstalling), brandweervoorschriften (zoals bijkomende sassen, compartimentering en evacuatiewegen) en vereisten van Fluvius (zoals de distributiecabine) afgestemd worden op het behoud van de erfgoedwaarde van het pand.

CONCLUSIE

Ongunstig, de mobiliteitsimpact van deze aanvraag werd onvoldoende onderzocht. Bijkomend voldoet deze aanvraag niet aan de gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater. Bij een eventuele nieuwe aanvraag dient ook rekening gehouden te worden met de bijzondere aandachtspunten in het advies van de brandweer, Fluvius en de dienst Monumentenzorg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaand klooster naar een hotel met 15 kamers en restaurant aan URBAN-ID nv (O.N.:0699844904) gelegen te Zandberg 5, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_04606 - OMV_2025010571 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaand klooster naar een hotel met 15 kamers en restaurant - zonder openbaar onderzoek - Zandberg, 9000 Gent - Weigering