



Vergadering van 8 december 2022

**2022\_GR\_01072 OMV\_2022078750 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het toegankelijk maken, verbouwen en inrichten van de crypte in functie van de herbestemming van de Sint-Jozefkerk - met openbaar onderzoek - Bij Sint-Jozef, 9000 Gent - De wijziging van een gemeenteweg - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Filip Watteuw

### **Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

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

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

### **Motivering**

De heer Marc Bauwens namens Stad Gent diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Bij Sint-Jozef 32 kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nr. 66H2.

Deze aanvraag werd op 25/07/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 23/08/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

#### *Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag betreft de Sint-Jozefkerk gelegen in de wijk Rabot – Blaisantvest. Het kerkgebouw is centraal gelegen tussen de Wondelgemstraat, de Drietorekensstraat en Bij Sint-Jozef. Langsheen deze straten bevindt zich gesloten bebouwing (overwegend rijwoningen) van drie bouwlagen afgewerkt met een plat of hellend dak. Langsheen de Wondelgemstraat beschikken de meeste panden over een economische plint.

De kerk is sinds 15 september 2018 onttrokken aan de eredienst en kent op heden geen nieuw gebruik. Op de gelijkvloerse bouwlaag van de kerk bevindt zich het kerkschip (met aansluitend het transept) en het hoger gelegen koor. Deze bevinden zich respectievelijk 1,22m en 2,12m hoger dan het maaiveld. Het gelijkvloers beschikt over een nettovloeroppervlakte van circa 1645m<sup>2</sup>. De kerk beschikt tevens over een crypte en twee sacristieën met een nettovloeroppervlakte van circa 1100m<sup>2</sup>. De crypte is 1,93m gelegen onder het maaiveld en beschikt over een vrije hoogte van maximaal 2,85m.

Het openbaar domein tussen de bouwlijn van de kerk en de gemeentewegen Wondelgemstraat, Bij Sint-Jozef en de Drietorekensstraat is aangelegd als trottoir, enkele parkeerplaatsen en kleine zones openbaar groen. Langsheen de zijgevels (Bij Sint-Jozef) bevinden zich samen 23 parkeerplaatsen voor schuin parkeren en vier parkeerplaatsen voor langs parkeren. Langsheen de achtergevel (Drietorekensstraat) bevinden zich 7 parkeerplaatsen voor langs parkeren. De parallelle parkeerplaatsen alsook het trottoirpeil aan de voorgevel van de kerk zijn van de weg zelf gescheiden door middel van paaltjes. Tussen de voorgevel van het kerkgebouw en de Wondelgemstraat bevindt zich een voorplein. Tevens bevindt zich op de hoek van de west- en noordgevel een bestaande treurwilg.

De vergunningsaanvraag omvat enkele ingrepen zodoende een nieuw gebruik van de kerk mogelijk te maken. De kerk zal daarbij ingezet worden voor een multifunctioneel gebruik voor de buurt (buurtwerking). Daarnaast wordt ook de omgevingsaanleg aangepast, in hoofdzaak in functie van het integraal toegankelijk maken van het gebouw.

#### Aanleg van een fietsinrit

Aan de noordgevel van het kerkgebouw wordt langs de buitenzijde een toegangshelling voorzien. De toegangshelling vertrekt van het voorplein van de kerk en daalt af tot het vloerpeil van de crypte. De toegang tot de crypte wordt daarbij gerealiseerd door het maken van een opening in de vijfde travee van de zijbeuk. De toegang bestaat uit een stalen portiek met glazen dubbele deur in houten schrijnwerk.

De helling zelf bestaat uit drie delen en wordt uitgevoerd in geborsteld beton. Langs weerszijden van de helling worden twee groene bermten voorzien. De groene berm aan de straatzijde wordt bezaaid met vaste planten en enkele meerstammige heesters. Bovendien worden betonbanden voorzien die de groenberm afscheiden van de gemeenteweg. De groene berm aan de kerkzijde wordt tevens bezaaid en geïntegreerd met de bestaande groenzone. De treurwilg wordt behouden.

#### Wijzingen aan de rooilijn en het openbaar domein:

In de bestaande toestand valt de rooilijn samen met de footprint van het kerkgebouw. Voorliggende aanvraag voorziet een uitbreidingsvolume aan de zuidzijde en een fietsershelling aan de noordzijde. In de berm van deze fietsershelling worden twee hemelwaterputten voorzien. Aan de noordzijde van de kerk worden enkele paaltjes voorzien op de scheiding met de

rijweg gedeeltelijk teruggetrokken ten voordele van een laad- en loszone. De aanvraag omvat tevens het wijzigen van de rooilijn. Na de werken komt de nieuwe rooilijn te liggen op de bouwlijn van de kerk (buitencontour), inclusief het nieuwe toegangsgebouw aan de zuidzijde. De fietsershelling blijft een deel van het openbaar domein.

Om de helling te realiseren worden er zeven autostaanplaatsen gereduceerd. Na de verbouwingswerken wordt het aantal autostaanplaatsen rondom de kerk bijgevolg gereduceerd van 34 tot 27. De helling blijft deel van het openbaar domein. De groene berm langsheen de zijgevel van de kerk wordt overgedragen naar het privaat domein (perceel van de kerk) gezien hier de hemelwaterput voor het gebouw geïntegreerd wordt.

Bijgevolg worden twee delen van het openbaar domein overgedragen naar het privaat domein. Het eerste deel betreft het lot van de berm aan de noordzijde van de kerk met een oppervlakte van 89,40m<sup>2</sup>. Het tweede deel betreft het lot waarop het nieuwe toegangsgebouw voorzien wordt en heeft een oppervlakte van 27,23m<sup>2</sup>.

#### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 augustus 2022 tot 29 september 2022.

Resultaat : geen bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

#### Wijzigingen aan het openbaar domein - rooilijnplan:

Een deel van het openbaar domein wordt overgedragen naar het privaat domein (perceel van de kerk). Deze overdracht staat in het teken van het toegankelijk maken van het kerkgebouw zodoende dat de sociaal inclusieve toekomstige invulling ervan verzekerd kan worden. De overdracht heeft geen negatieve impact op het openbaar domein. Na de werken beschikt het openbaar domein over een groter aandeel aan groene en onverharde ruimte. Het voetpad

omheen de kerk blijft bovendien voldoende breed. Het nieuwe rooilijnplan legt de grens van de openbare weg grotendeels op de gevels van de kerk, met uitzondering van de zone met de groene berm waarin de hemelwaterputten geïntegreerd worden. Die groene berm aan de noordzijde wordt opgenomen binnen de het privaat terrein zodat er geen private hemelwaterputten onder openbaar domein komen te liggen.

De wijzigingen van de rooilijn zijn een logisch gevolg van het gewijzigd bouwvolume van de kerk en verzekeren dat de hemelwaterputten van de kerk zich bevinden op het perceel van de kerk, dat in private eigendom blijft van stad Gent.

#### Verbouwingswerken - aanleg van een fietsinrit:

Door middel van de nieuwe helling aan de noordgevel van het kerkgebouw wordt het pand vlot toegankelijk voor fietsers. De voorziene helling is bovendien bruikbaar voor personen in een rolstoel. Dit vergroot de functionele bruikbaarheid en toegankelijkheid van de kerk en wordt gunstig beoordeeld. Bovendien worden langs weerszijden van de helling groenzones ingericht. Tevens wordt de treurwilg behouden. Dit draagt bij tot een goede inpasbaarheid binnen de omgeving en wordt gunstig beoordeeld. De toegangshelling dient als extra toegang tot de kerk.

#### Overige aanpassingen aan het openbaar domein:

Ten gevolge van de aanleg van de helling aan de noordzijde verdwijnen er zeven autostaanplaatsen op het openbaar domein. Het risico op fout parkeren langsheen de groene berm aan de straatzijde wordt echter gereduceerd door het aanplanten van hoogstammig groen, alsook het voorzien van een betonnen boordsteen. Indien na realisatie alsnog misbruik wordt vastgesteld kan men alsnog paaltjes plaatsen op de scheiding van de rijweg.

Aan de voorzijde van de kerk worden de paaltjes als scheiding met de rijweg gedeeltelijk teruggetrokken ten voordele van een zone voor laden en lossen. Dit verzekert een vlot verkeer in de Wondelgemstraat en wordt gunstig beoordeeld.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de vergunninghouder in het kader van de beslissing over deze vergunningsaanvraag.

#### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2022078750\_Stedenbouwkundig advies OA.pdf
- advies FARYS Bij Sint-Jozef 32 Gent.pdf
- Plan rooilijnwijziging 14.03.2022.pdf (deel van de beslissing)

#### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

**Artikel 1:**

Keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

**Artikel 2:**

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Bij Sint-Jozef 32 en kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nr. 66H2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De voorwaarden uit het advies van Farys moeten worden nageleefd:

- Voor de aanleg van de fietsshelling, zal een technisch dossier moeten worden voorgelegd. Op dit technisch dossier kan Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren aanleg openbaar domein. De opmaak van een technische dossier omvat, (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen of hydraulische noodzaak) een grondplan van alle rioleringswerken en wegeniswerken met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken. Tot het technisch dossier behoren naast de plannen ook een bestek en een raming.
- Er kan niet geoordeeld worden of het stelsel volledig gescheiden is. Er moet een aangepast rioleringsplan toegevoegd te worden die voldoet aan bovenstaande opmerkingen.
- De aansluiting van het afvalwater dient gravitair te gebeuren alvorens aan te sluiten op het openbare stelsel. Indien dit niet kan dit een intern pompstation te worden voorzien waarbij het water intern wordt opgepompt en gravitair aansluit op de openbare riolering
- De dimensionering van de septische moet gebeuren volgens de bovenstaande regelgeving. Tevens moet de berekening van het aantal IE's toevoegd worden.
- Het plan inzake het openbaar pompstation voorgesteld bij het verleende pré-advies ontbreekt in het dossier. Het ontwerp van het openbaar pompstation ontbreekt volledig.



