



---

**2024\_CBS\_05179 OMV\_2023129849 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en herbestemming van het Karmelietessenklooster - met openbaar onderzoek - Theresianenstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 mei 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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 verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Symbiosis VZW met als contactadres Onderheide 36, 2930 Brasschaat heeft een aanvraag (OMV\_2023129849) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2023.

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

- Onderwerp: de restauratie en herbestemming van het Karmelietessenklooster
- Adres: Theresianenstraat 9, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 2265A, 2266G, 2282C en 2282B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 december 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 mei 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

#### *Beschrijving van de omgeving en de plaats*

Voorliggende aanvraag betreft de restauratie en herbestemming van het Karmelietessenklooster, gelegen langs de Theresianenstraat in de Sint-Michielswijk. Deze omgeving kenmerkt zich zowel door woonfuncties alsook door verschillende onderwijsinstellingen.

Het Karmelietessenklooster situeert zich op een perceelsoppervlakte van 5.430 m<sup>2</sup> en neemt een totale straatbreedte van ca. 73 m langs de Theresianenstraat in beslag. Het klooster beschikt over een waardevolle tuinzone van ca. 2.200 m<sup>2</sup> en is volledig ommuurd. Langs de Theresianenstraat is deze site enkel zichtbaar als een wit geschilderde bakstenen muur van gemiddeld 6 m hoog, een kopgevel van de oude buitensacristie met enkele kleine raamopeningen, en een centrale toegangsdeur. Ook langs alle andere zijden wordt de site begrensd met hoge muren.

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

De site is opgenomen in de **vastgestelde en de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed** (ID 137047 en ID21247). Zie: [Klooster van de ongeschoeide karmelietessen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#) en [Klooster van de ongeschoeide karmelietessen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#).

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energiestaat en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 inging.

Het voormalig slotklooster van de ongeschoeide karmelietessen met tuinen, bijgebouwen en slotmuren is **beschermd als monument** (beschermingsbesluit van 23-05-2012) omwille van het algemene belang gevormd door de historische waarde, in casu architectuurhistorische waarde:

- historische waarde:

De orde van de ongeschoeide karmelietessen of theresianen werd in Gent opgericht onder impuls van aartshertogin Isabella in 1622. Het slotklooster in de huidige Theresianenstraat werd gebouwd in 1643, deels wederopgebouwd na de brand van 1843. De zusters zullen het klooster blijven bewonen tot december 2007.

Als goed voorbeeld van een slotklooster, opklimmend tot de 17 de eeuw en op harmonische wijze aangepast in de 19 de eeuw, trouw aan het concept van een contemplatieve kloosterorde, namelijk met de klassieke kloosteraanleg met pandgangen rondom een vierkant pandhof ten zuiden van de kerk, in de zuidelijke vleugel de refter en keuken, en verschillende bijbehorende ommuurde tuinen.

Het voormalige klooster heeft op duidelijk herkenbare wijze een rol gespeeld in de religieuze en sociale geschiedenis van de stad Gent en vormt een markant voorbeeld van de herbestemming van afgeschafte kerkelijke instellingen onder Jozef II tot volkshuisvesting.

- historische waarde, in casu architectuurhistorische waarde:

Vanwege de voor de bouwperiode, zowel de 17de als de 19de eeuw, kenmerkende eenvoudige bouwstijl van een slotklooster, zowel qua opzet, materiaalgebruik en sobere detaillering. De kloosteraanleg volgt de klassieke opstelling met vierkant pandhof ten zuiden van de kerk, oorspronkelijk met open galerijen en kloostergangen met gestucte kruisgewelven, met in de zuidelijke vleugel de refter en keuken, en verschillende bijbehorende ommuurde tuinen. In de noordelijke vleugel zijn de spreekkamers en de portiersloge van het klooster ingericht, de verbinding tussen deze buiten- en binnenkamers bestaat uit traliewerk, trommels en doorgeefluiken. Het zusterkoor en de sacristieën bewaren ook nog de oorspronkelijke banken en kasten.

Het klooster, in oorsprong daterend van 1643, is nog grotendeels in de staat zoals het na de brand van 1843, in de periode 1843-1866, wederopgebouwd is. Het eenvoudige voorkomen en de ingetogen sfeer eigen aan zijn specifieke functie van een slotklooster van ongeschoeide karmelietessen is duidelijk bewaard. Vanaf de heropbouw in 1844-1866 zijn er haast geen wijzigingen aangebracht aan exterieur en interieur. De aanleg van de tuinen met grotten, typerend voor de karmelietessenkloosters, is nog in grote trekken bewaard.

De kapel van 1844, ingewijd in 1852, in overwegend neoclassicistische stijl is typerend voor architect François Steyaert die verschillende kloosterkerken in Oost-Vlaanderen op zijn naam heeft staan in de voor hem kenmerkende stijl. De kapel bewaart nog volgende stukken uit de kapel van de theresianen: gepolychromeerd beeld van Heilige Theresia van Avila als altaarstuk, gepolychromeerde beelden in de nissen in het koor: Heilig Hart van Jezus, Heilige Jozef met Kind, Onze-Lieve-Vrouw met Kind, Heilige Johannes van het Kruis, het retabel, de communiebank, de kruisweg, groot kruisbeeld aan de muur en reliekhouder van Heilige Theresia van Lisieux. Deze elementen hebben een historische band met het kerkgebouw. Karakteristiek voor het karmelietessenklooster is ook de functionele samenhang van kloostergebouwen en tuinen voorzien van grotjes en kluizen, de aanleg van de grote tuin dateert van 1913, het geheel wordt afgesloten door hoge slotmuren, die aan de Theresianenstraat beeldbepalend zijn. De beslotenheid van de kloostersite wordt in het straatbeeld geaccentueerd door de hoge slotmuren.

Het voormalige kloostercomplex is een zeldzaam visueel bewaard gebleven voorbeeld van de transformatie van klooster tot beluikhuisjes tijdens de opheffing van de orde onder Jozef II tot 1842, tot uitdrukking komend in de talrijke bouwsporen vooral in het muurwerk.

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het voorstel betreft een herinrichting en restauratie van het klooster tot levensloopbestendige woonentiteiten. De gehele herbestemming wordt als een type cohousingsproject voor de tweede levensfase opgevat waarbij het collectieve karakter van het woonproject centraal staat. Deze collectieve ruimtes en/of de nog onbestemde kapel en aanvullende collectieve ruimtes gelegen aan de Theresianenstraat kunnen ook opengesteld worden naar de buurt.

Er zullen in totaal 21 wooneenheden gerealiseerd worden en verschillende collectieve ruimtes. De oppervlakte van de nieuwe entiteiten bedraagt gemiddeld 75 m<sup>2</sup>. De collectieve delen bestaan uit een living, keuken, polyvalente ruimte, gastenkamers en werkkamers met een totale oppervlakte van 253m<sup>2</sup>, exclusief kapel. De geplande werken worden als volgt beschreven:

1) Restauratie en herbestemming van het hoofdvolume.

Deze werken situeren zich hoofdzakelijk binnen het bestaande volume en omvatten een gedeeltelijke herverdeling van beschikbare ruimtes om in totaal 15 nieuwe woonentiteiten en enkele collectieve ruimten (wasberging, keuken, eetruimte, etc.) te creëren. Belangrijkste werken (bovengronds) zijn de plaatsing van 2 liften en het aanpassen van de dakstructuur. Waarbij de nokken beperkt worden verhoogd i.f.v. isolatie (deze ophogingen worden niet gespecificeerd maar bedragen ca. 30 cm), de dakgoten blijven behouden. Verder worden er in 3 (van de 4 benen van de pandgang) dakkapellen voorzien langsheen de binnentuin. Dit zijn er 7 in totaal en hebben een breedte van ca. 85 cm en hoogte van maximaal 1,30 m. De kapel wordt niet omgevormd naar een woonbestemming maar krijgt een gemeenschapsvoorziening, namelijk een collectieve (semi privatieve) functie, voor wijkgebonden activiteiten. Hierin worden maximaal 90 personen toegelaten. Verder worden de bestaande kelders ingericht met functies. Zo wordt er een fietsenstalling voorzien (voor de bewoners) nadat de vloer met 80cm wordt uitgegraven, deze geeft ruimte aan ca. 75 fietsen. De overige delen worden ingericht als bergingen (horende bij de woonunits) en technische bergingen. De bestaande trap (toegankelijk via de tuin, in het verlengde van de kapel) wordt aangepast met een fietsgoot waardoor deze fietsberging toegankelijk wordt gemaakt via de gemeenschappelijke tuin.

*Noot van de OA: Bij het indienen van de wijzigingslus werd er een herverdeling van de woonunits voorzien in dit bestaande volume. Zo werden er 2 nieuwbouw units (langsheen de Theresianenstraat) geschrapt. Deze units werden gecompenseerd binnen het bestaande volume. Unit 22 werd niet meer verder uitgewerkt, mits de beperkte tijd, en maakt geen deel uit van de voorliggende omgevingsaanvraag.*

2) Restauratie en uitbreiding van de schuur/atelier in de tuin en het bakhuis (tegen de zuidgevel van het project).

De schuur en het bakhuis zullen beiden gerenoveerd worden. Om voldoende ruimte te bekomen, zal aan de westzijde van het bakhuis een aanbouwvolume komen in de vorm van een houten volume. Dit houten volume bestaat uit 2 bouwlagen, heeft een diepte van ca. 4 m en heeft een dakrandhoogte van 6,74 meter t.o.v. het maaiveld.

Achter het bakhuis (naar de zuidelijke perceelsgrens toe) wordt nog een gelijkvloerse woonentiteit voorzien waardoor een binnenkoer ontstaat tussen de 3 volumes. Dit volume heeft een oppervlakte van ca. 86 m<sup>2</sup> en een dakrand met een hoogte van 4,17 meter.

De schuur wordt gerenoveerd en voorzien van een dakuitbouw langsheen de westzijde, deze ligt in het verlengde van de buitengevel maar wordt achter de dakrand geplaatst. De dakuitbouw heeft een hoogte van 6,55 meter. Het bakhuis en de schuur worden voorzien van een nieuw connecterend gebouw (dat vooral een circulatie functie heeft) bestaande uit 2 bouwlagen, dakrandhoogte van 6,57 meter.

Deze nieuwe volumes worden afgewerkt met een plat dak voorzien van een groendak of zonnepanelen. Deze uitbreidings- en verbouwingswerken bevinden zich tegen de perceelsgrenzen maar brengen geen wijziging van scheidingsmuren met zich mee.

In deze zone bevinden zich in totaal 6 nieuwe woonentiteiten.

3) Nieuwbouw van een U – vormig houten volume langs een nieuw binnenplein achter de historische kloostermuur aan de straatzijde.

Deze nieuwbouw aan de straatzijde bestaat uit één bouwlaag en omvat enkele functionele ruimten (fietsenstalling, toiletten, afvallokaal, deelauto's en autostaanplaats voor mensen met een verminderde mobiliteit). De footprint van deze nieuwbouw bedraagt circa 7,5 m op 42 m. Het gebouw wordt afgewerkt met een deel plat dak (grenzend aan de historische straatwand) en een teruggetrokken lessenaarsdak. De dakrandhoogte aan de straatzijde bedraagt 4,62 meter (en ligt 1,20 meter onder de nieuwe hoogte van de straatwand). De nokhoogte van het lessenaarsdak ligt 1,12 meter boven de dakrandhoogte. Over een breedte van ca. 23 m wordt ook een ondergrondse niveau voorzien (stookplaats, nutsvoorzieningen, klantencabine). Het ander deel van de U-vorm is ook éénlaags en bevat 3 kortverblijfplaatsen en een nieuwe toegangshelling vanuit de poortruimte naar het nonnenkoor van het klooster met tevens een zijdelingse toegang tot de kapel. Dit volume plant zich in tegen de bestaande bebouwing (kapel en zijbouw) en wordt volledig afgewerkt met een lessenaarsdak.

4) Aanleg van een brandweg bereikbaar via een nieuwe opening in de historische kloostermuur.

In functie van de brandveiligheid voorziet het voorstel de aanleg van een brandweerweg doorheen de site en waardevolle tuin. Hiertoe wordt een nieuwe opening in de historische straatmuur van 7,70 meter breed en 4 meter hoog voorzien. Deze verharding bedraagt ca. 350 m<sup>2</sup>.

5) Bouwen van een nieuwe toegangshelling aan de achterzijde van nonnenkoor/sacristie.

Om de kloostertuin toegankelijk te maken voor mensen met een verminderde mobiliteit wordt vanuit het klooster (achteraan de kapel) een hellingsvolume aangebouwd. Deze helling bevindt zich in de binnentuin (gesitueerd langsheen gevel 15). Dit volume heeft een breedte van ca. 17,50 m en diepte van ca. 4 m en bestaat uit 3 hellingen (3 %) en 1 trap. Deze helling biedt toegang tot de collectieve ruimten die de kapel flankeren en dit vanuit de beschermde tuin.

6) Afbouwen van de historische kloostermuur langsheen de Theresianenstraat.

De bestaande kloostermuur (straatwand Theresianenstraat) wordt gedeeltelijk verlaagd tot zijn historische hoogte. Dit over een breedte van ca. 27,50 meter voor een hoogte van 1,61 meter tot 1,31 meter.

7) Het aanleggen van de tuin.

De projectsite bestaat uit 3 tuinzones.

1/ Zo is er de beschermde tuin van ca. 2.200 m<sup>2</sup> dat zich langs de rechtse perceelsgrens bevindt.

2/ Verder is er nog een binnentuin (langsheen de pandgang) met een oppervlakte van ca. 390 m<sup>2</sup>.

3/ Langsheen de linkse perceelsgrens, naar de straatkant Theresianenstraat toe, bevindt er zich nog een binnentuin met een oppervlakte van ca. 173 m<sup>2</sup>.

4/ Nieuwe binnentuin ontstaan omwille van nieuwe U-volume, met een oppervlakte van ca. 180 m<sup>2</sup>.

Deze tuinen zijn grotendeels allemaal onverhard.

Om het project mogelijk te maken moeten er verschillende bomen worden gerooid. Zo worden er 3 Thuja's gerooid (diameter 40-50 cm) i.f.v. de nieuwbouw langsheen de Theresianenstraat.

Deze bomen bevinden zich niet in de beschermde tuinzone conform het BPA. Verder worden er 4 Thuja's geroid in de binnentuin (tuin 2), diameters onbekend. En wordt er nog een Thuja geroid aan de achterzijde van het perceel (i.f.v. uitbreiding bakhuis) met een diameter van 40 cm (tuin 1). Overig worden er in de beschermde tuin (tuin 1) nog 6 Thuja's geroid met een diameter van ca. 20 cm. Verder werd er ook een inplantingsplan toegevoegd aan de aanvraag. Deze omvat de inrichting van de besloten binnentuinen (2 en 3) met flagstones stapstenen. De beschermde binnentuin wordt ingericht met een wadi (infiltratiebekken) langsheen de brandweerweg (aangelegd als kasseiverharding met groenvoegen). Het beplantingsplan geeft aan dat de bostuin (tuin 1) als deels niet toegankelijk wordt aangelegd. Verder wordt er wel een vlonderpad voorzien dat toegang geeft naar het achtergelegen kapelletje (hoek perceelsgrens zuidwesten). De nieuwe binnentuin (tuin 4) wordt ook voorzien van flagstone stapstenen.

#### 8) Ondergrondse constructies.

Er worden aanpassingen aan het afvoerstelsel voorzien, zo worden er ook hemelwaterputten, septische putten en een boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen voorzien. Deze zijn verspreid over de gehele site maar bevinden zich voornamelijk in de omsloten binnentuinen (2 en 3, zie hierboven) en onder de voorziene verharding i.f.v. brandweertoegang. Daarnaast werd er ook een plan toegevoegd dat aantoont dat er 22 geothermische boringen, diameter van 7 meter, worden voorzien. Deze bevinden zich allemaal onder de bestaande en nieuwe verharding en in de nieuwe binnentuin (4).

#### 9) Overige elementen.

Aan de aanvraag werden nog verschillende extra documenten toegevoegd om het project meer te duiden. Zo werd een werfinrichtingsplan, intentieverklaring autodelen, landschapsnota, erfgoednota, mobiliteitsstudie, etc. toegevoegd.

Conclusie: In totaliteit worden er 21 woonunits, 3 kortverblijven en 3 gastenkamers (i.f.v. bezoekers van de bewoners), collectieve ruimten (wasruimte, keuken, eetruimte, etc.) en een gemeenschapsruimte (kapel) over de gehele site aangevraagd.

*Noot van de OA: Bij het indienen van een wijzigingslus (projectinhoudversie 5 dd. 26/02/2024) werd het aangevraagde programma aangepast van 22 woonunits naar 21 woonunits (omwille van het schrappen van het nieuwbouw volume langsheen de Theresianenstraat). In de omgevingsaanvraag wordt aangegeven dat er later een nieuwe aanvraag zal worden ingediend voor de toevoeging van een extra, 22<sup>e</sup>, woonunit. Het voorwerp van de huidige aanvraag betreft bijgevolg 21 woonentiteiten, op basis hiervan zal de beoordeling ook worden gemaakt.*

#### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Er gebeuren op de site geen professionele activiteiten tijdens de exploitatiefase. Het afvalwater afkomstig van de site betreft dan ook uitsluitend huishoudelijk afvalwater, niet ingedeeld onder de rubriekenlijst van Vlare II. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de openbare riolering, gelegen in de collectief gebied volgens de zoneringsplannen van VMM.

Tijdens de bouwfase zal een bemaling noodzakelijk zijn voor de plaatsing van de kelders. Om de potentiële effecten in te schatten werd een indicatieve bemalingstoets uitgevoerd. De bemaling dient verder onderzocht te worden in een bemalingstudie door een bemalingsdeskundige.

Eenmaal deze gegevens voorhanden zijn zal de omgevingsvergunning voor de bemaling, conform Omgevingsvergunningsdecreet artikel 18 en 37, afzonderlijk aangevraagd worden.

Het vermogen van de stookinstallatie op aardgas bedraagt 180 kW. Deze is dan ook niet indelingsplichtig.

De klimatisatie van de lokalen gebeurt met 3 centrale warmtepompen, aangesloten op een BEO-veld. Voor de aanleg van het BEO-veld worden boringen voorzien tot op een diepte van 150 m. Deze boringen zijn conform het dieptecriterium niet ingedeeld.

Het warm water wordt afzonderlijk per woonunit geproduceerd met een warmtepompboiler. De aanwezige warmtepompen hebben een hoeveelheid koelmiddel van minder dan 2000 ton CO<sub>2</sub>-equivalent en worden dan ook ingedeeld onder 16.3.2°a).

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   29 x warmtepompboiler VWH B 150 van 0,4 kW = 11,6 kW 3x centrale warmtepomp van 20,1 kW = 60,3 kW   klasse 3   <b>Nieuw</b>	71,9 kW

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige attesten

\* Op 14/07/2011 werd een positief attest afgeleverd voor jongerenopvangcentrum. (2011/80007).

\* Op 14/08/2019 werd een positief attest afgeleverd voor de herbestemming en restauratie van het karmelietenklooster. (2019/80002).

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 21 februari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstige advies en enkele bezwaren. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard op 26 februari en de hiermee samenhangende projectinhoudversie (PIV 5) is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen mogelijks niet tegemoet aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen een mogelijke schending van de rechten van derden met zich mee als ze niet opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Een tweede openbaar onderzoek is dus vereist. Dit brengt een termijnverlenging van 60 dagen met zich mee.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal op het Omgevingsloket na te lezen.

#### **4.1. Brandweezerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 11 maart 2024 onder ref. 037477-038/SP/2024:

*Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *De toegangspoort moet een minimale netto doorgangsbreedte van 7 m hebben.*
- *De voorziene toegangspoort van 7,7 m netto doorgangsbreedte voldoet hieraan.*
- *De brandweeweg in grasdallen/ grindgazon moet duidelijk afgebakend worden doormiddel van boordstenen of gelijkwaardig.*

*Op heden is in de simulatie de harde afbakening van de brandweeweg niet éénduidig uitgevoerd.*

*Het brandweerkeerpunt moet voorzien worden tot aan de helling voor minder mobiele personen en de luie trap met fietsgoot.*

*Het einde van de brandweeweg tussen het bakhuis en het klooster moet duidelijk gemarkeerd worden.*

#### **4.2. Onroerend Erfgoed**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 6 maart 2024 onder ref. 4.002/44021/918.2:

*Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 04/03/2024. Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig, deels gunstig onder voorwaarden en*

deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 jul 2013).

### **Motivering**

Het 'Klooster van de ongeschoeide karmelietessen met tuinen, bijgebouwen en omheiningsmuren' is beschermd sinds 23/5/2012 wegens de historische en architectuurhistorische waarde.

De aanvraag betreft de herbestemming met restauratie en nieuwbouw van het voormalige 'Karmelietessenklooster'.

Het ontwerp omvat de realisatie van co-housingproject, op initiatief van Symbiosis, waarbij het collectieve karakter centraal staat. Het uitgangspunt is om personen in hun 2de levenshelft samen te laten wonen. Hiervoor worden op de site 22 woonentiteiten met collectieve ruimtes gecreëerd, deels in het voormalig klooster, deels in een nieuwbouw. De bijhorende kapel zal een gemeenschapsfunctie vervullen en zal ook open staan voor de buurt.

Onze dienst voert samen met Symbiosis, stakeholders, de stad Gent en alle adviserende diensten gesprekken sinds 2016 omtrent deze herbestemming. Dit resulteerde in 2019 in de goedkeuring van een stedenbouwkundig attest, waarbij de krijtlijnen voor de verdere uitwerking van een project vast gelegd werden. In 2022 kreeg het project een premie toegekend voor de restauratie van het voormalige klooster. In het premiedossier is de restauratie van de daken, de gevels, het buitenschrijnwerk, stabiliteitstechnische werken en bepaalde restauratiewerken aan het interieur opgenomen. De toekenningsbrief is opgenomen aan deze aanvraag, maar het eigenlijke premiedossier is niet toegevoegd.

Dit advies is een tweede advies op deze vergunningsaanvraag, na aanpassing van een aantal punten uit de vorige aanvraag. Meer concreet zijn de volgende erfgoedgerelateerde aanpassingen gebeurd:

- Het nieuwbouwwolume aan straatzijde wordt beperkt tot het gelijkvloers. De voorziene verdieping, die boven de straatmuur zou uitkomen, is in deze aanvraag verwijderd. Hierdoor moeten 2 woonunits geherlokaliseerd worden. Eén ervan wordt opgevangen op de 2de verdieping. Voor de andere woonunit wordt onderzocht of deze in een deel van het gewelf van de kapel kan ingebracht worden. Dit laatste is in onderzoek en maakt geen deel uit van deze aanvraag.
- De bestaande omheiningsmuur aan straatzijde wordt verlaagd tot zijn historische hoogte.
- De nieuwe poortopening in de straatmuur is licht verbreed, ten voordele van het inrijden van brandweervagens en de mobiliteit in de straat.
- De afmetingen van de nieuwe dakvlakvensters zijn toegevoegd.
- Gevel 20 kreeg een nieuw ontwerp, waarbij de historische gevel behouden blijft en in het dak een nieuw volume ingebracht wordt.

Na afweging van deze aanpassingen kunnen we het volgende advies uitbrengen: **Gunstig advies met voorwaarden**

Volgende handelingen krijgen een **gunstig advies onder voorwaarden**, mits uitsluiting van de handelingen vermeld onder 'Ongunstig advies'

- *Sloop van bestaande volumes: Een aantal volumes op de site worden gesloopt. We kunnen akkoord gaan met het voorstel omdat de volumes geen erfgoedwaarden hebben of omdat het ondergeschikte nevenconstructies zijn.*
- *Nieuwbouw langsheen de Theresianenstraat is een nieuw U-vormig volume voorzien, dat tegen de kapel en het klooster aanleunt. Het volume is, na aanpassing van het dossier, éénlaags in aansluiting op de straatmuur en de kloostergebouwen.*

*Naast dit ruim nieuwbouwwolume worden een aantal andere kleinere uitbreidingen van de originele volumes ingetekend. Dit betreft vooral nevenconstructies bij bestaande bebouwing. Om volwaardige woonentiteiten te creëren, kunnen we deze kleinschalige uitbreidingen toestaan. Ze worden achteraan op het perceel gerealiseerd.*

*Alle nieuwbouw is in een sobere hedendaagse architectuur ontworpen. De nieuwbouwwolumes schaden de historische en architectuurhistorische erfgoedwaarden van het kloostercomplex met tuinen niet.*

- *Realisatie van toegankelijkheid voor de brandweer: Om de site te kunnen herbestemmen, is de toegang voor de brandweer op de site essentieel. Momenteel is de site omheind door een hoge ommuring en zijn bestaande poortopeningen te klein om brandweerwagens toe te laten. Na onderzoek van verschillende mogelijkheden is geopteerd om een opening voor de brandweer in de straatmuur te realiseren. Dit is in overleg voorzien in een zone die deels reeds een verstoring heeft en dit tot onder de afdekking van de muur met pannen. Op deze manier kan de bestaande poortopening met zijn origineel schrijnwerk behouden blijven. We zijn van mening dat door het vergroten van deze opening de beslotenheid van de rest van de muur en zijn karakter behouden blijft. De rest van de ommuring wordt gerestaureerd in zijn oorspronkelijke toestand.*

*Naast de muuropening is een brandweerweg in de tuin noodzakelijk. Deze is aanvaardbaar en is verzoenbaar met de aanwezige waardevolle beplanting. De materialisatie in kasseien en halfverharding past binnen dit historisch kader.*

- *Herbestemming van de voormalige kloostergebouwen tot bewoning en collectieve ruimtes, mits uitsluiting van de handelingen vermeld onder 'Ongunstig advies'.*
- *Zonnepanelen: Er zijn zonnepanelen ingetekend op de daken van de pandgang, op de zuidelijke vleugel en op de aanbouw aan het bakhuis. De Vlaamse overheid zet in op een meer energie-onafhankelijke samenleving en wenst de energietransitie te ondersteunen. Onze beleidslijn en enkele aandachtspunten bij het plaatsen van zonnepanelen zijn op onze website te vinden (<https://www.onroenderfgoed.be/zonnepanelen>). Het agentschap beschouwt het plaatsen van de zonnepanelen als een tijdelijke toevoeging met omkeerbaar karakter.*

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- *Nieuwbouvvolumes moeten als constructief op zich zelf staand voorzien worden, met een zo minimaal mogelijke verankering aan originele volumes. Op die manier blijven nieuwe ingrepen omkeerbaar.*
- *Bij nieuwe ingrepen op gevels en schrijnwerk (bv. bij het vergroten van een raamopening naar een deur, toevoegen van gevelopeningen,...) moet de ingreep hedendaags worden ingevuld, zodat deze zichtbaar als een eigentijdse ingreep gelezen wordt. De inpassing van schrijnwerk naar historisch model is op deze plekken dus niet wenselijk. Hier moet sober eigentijds schrijnwerk voorzien worden.*
- *Gevel 9: Het 2de raam links naast de buitendeur wordt opnieuw op zijn originele positie hersteld (onder de natuurstenen latei). Op plan worden ook natuursteen negblokken rond het raam ingetekend, maar deze zijn niet meer aanwezig en moeten dus ook niet gereconstrueerd worden.*
- *Gevel 9: Bij de te vergroten deuropening, volgens de aanwezige bouwsporen, moet de natuurstenen latei boven de deuropening behouden blijven.*
- *Nieuw volume tussen gevel 9 en 15: Nieuw schrijnwerk heeft bij voorkeur een sober hedendaags uitzicht. Nu is schrijnwerk naar historisch model voorzien. Nieuwe ingrepen mogen duidelijk afleesbaar zijn.*
- *Gevel 12 en 16: bestaande deuropeningen worden omgevormd tot een raam. De deuropeningen moeten bewaard blijven en kunnen, naast de originele deuren, ingevuld worden met hedendaags schrijnwerk.*
- *Gevel 17: Op de plannen is behoud van de voorgevel ingetekend, maar is de toevoeging van een nieuwe structuur langs de buitenzijde van deze gevel voorzien. Het is niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Het uitzicht van deze gevel moet alleszins behouden blijven.*
- *De bestaande houten poort, die uitgaat in de Theresianenstraat, is niet ingetekend op de plannen, maar moet behouden blijven.*
- *Dakvlakramen moeten in het zelfde vlak als de dakafwerking liggen, dus niet opliggend.*
- *In de ruimte waar de lift en het nieuw trappenhuis tussen gevel 2 en de pandgang gepland wordt, zitten een aantal erfgoedelementen, die verwijzen naar de geslotenheid van de voormalige kloosterfunctie, zoals een spreekruimte met draaitrommel. De inbreng van de nieuwe circulatie is grondig bestudeerd en is*

*noodzakelijk op deze plek. We vragen wel de recuperatie van een aantal van deze elementen (tijdens de werf samen te bepalen) en herbruik in het gebouw.*

- *Nieuwe branddeuren: in het dossier wordt een model voorgesteld, opgebouwd uit gerecupereerde planken van originele deuren. Er is in het dossier geen zicht op de aanwezige en te behouden originele deuren, op de eventuele te demonteren deuren en nieuwe deuren. Er ontbreekt een deurlijst. Daarom kan dit voorstel niet geëvalueerd worden. We leggen als voorwaarde op om te bekijken welke originele deuren niet kunnen behouden blijven alvorens een nieuw voorstel voor de branddeuren op te maken.*
- *Magnolia tegen gevel 14: Deze waardevolle boom moet tijdens de werf beschermd worden. Passage i.f.v. werfdoeleinden tussen deze gevel en de boom is niet mogelijk (leveringen, stockage, opstelling torenkraan).*
- *Voor de collectieve landschappelijke tuin is het belangrijk om in de verharde zones maatregelen te voorzien die druk op de boomwortels maximaal vermijden.*

*Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.*

### **Ongunstig advies**

*Volgende handelingen krijgen een **ongunstig advies**, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:*

- *Voorafgaand aan deze aanvraag werd in 2022 een restauratiedossier opgemaakt, dat intussen goedgekeurd werd. Dit dossier omvat de volgende werken:*
  - *Stabiliteitstechnische ingrepen*
  - *Restauratie van de gevels, zonder gevelafwerking*
  - *Restauratie van de bedaking en regenwaterafvoer*
  - *Restauratie en reconstructie van het buitenschrijnwerk*
  - *Restauratie van de binnenbepleistering (wanden en plafonds)*
  - *Restauratie van originele vloeren*

*De toekenningsbrief van de premie is opgenomen aan deze aanvraag, maar niet het eigenlijke restauratiedossier. Voor sommige thema's wordt in deze aanvraag een aanpassing voorgesteld op dit restauratiedossier, zoals voor buitenschrijnwerk en voor de aanpassing van de dakstructuur. Voor andere thema's, zoals restauratie van de gevels, bedaking, binnenbepleistering,... is aan deze aanvraag geen gedetailleerde omschrijving van de werken toegevoegd. Alle werken die reeds onderdeel uitmaken van dit restauratiedossier moeten uit deze aanvraag gesloten worden. De omschrijving uit het restauratiedossier primeert op deze aanvraag.*

- *Aanpassing van de dakstructuur van de bestaande gebouwen: de dakstructuur moet worden aangepast om voldoende vrije hoogte onder de spanten te hebben, zodat*

*kwalitatieve woonentiteiten op de zolders kan gerealiseerd worden. De spanten van de volumes zijn 19de eeuws en zijn niet van bijzondere erfgoedwaarde. We stellen wel behoud van de dakconstructie voorop, wegens zijn historische waarde. In het voortraject hebben we op basis van technische voorstellen ons akkoord gegeven voor aanpassing van de dakstructuur. De tekeningen, die deel uitmaken van het premiedossier, werden in het verleden goedgekeurd. Vandaag worden andere aanpassingen voorgesteld, waarbij de bestaande spanten aangepast worden, een nieuwe hedendaagse spantconstructie bovenop de bestaande spanten toegevoegd wordt en de nokhoogte van de daken aangepast wordt. Hoeveel de nokverhoging betreft, is niet gedetailleerd weergegeven op de snedes. Daarnaast wordt een betonnen ringbalk voorzien ter vervanging van de muurplaten. Deze wijzigingen zijn niet gemotiveerd, betekenen het materiaalverlies van alle bovenste zones van de muren, een drastische aanpassing van de dakstructuur en het uitzicht van de bedaking en zijn aansluitingen. De historische opbouw gaat verloren. Deze uitvoeringsdetails zijn niet conform het premiedossier en worden daarom ook niet aanvaard.*

- *Vernieuwing van het buitenschrijnwerk: men voorziet de vernieuwing van alle buitenschrijnwerk volgens de toegevoegde detailtekeningen. Deze tekeningen zijn niet conform met de tekeningen, die goedgekeurd werden in het premiedossier. In de huidige aanvraag voorziet men sterk isolerend schrijnwerk met een glasdikte van ongeveer 3 cm. De grote meerdikte van de nieuwe ramen t.o.v. het origineel schrijnwerk, afwijkende detaillering en een andere opbouw van de ramen wijzigen het uitzicht en de verhoudingen van de originele toestand te sterk. Dit heeft een impact op de architectuurhistorische erfgoedwaarde.*
- *De nieuwe vloerpeilen stijgen drastisch op de verdiepingen. Er is een nieuwe vloeropbouw van ongeveer 30 cm voorzien. Hierdoor wijzigen de verhoudingen met de omliggende erfgoedelementen zoals buitenschrijnwerk, binnendeuren en eventuele schouwlichamen. We kunnen een beperkte verhoging van het vloerpeil toestaan, waarbij de originele verhoudingen gerespecteerd blijven.*
- *De tuinen van het voormalig klooster bestaan uit 2 binnentuinen met een oorspronkelijk sobere, formele aanleg en een strakke vormgeving. Daarrond bevindt zich een meer landschappelijke tuin met deels verbost karakter waarin nog enkele religieuze elementen voorkomen. De tuinen stralen éénevoud en sereniteit uit. Het nieuwe ontwerp voor de tuinen moet dan ook voortbouwen op dit historisch gegeven. Het verschil tussen de formele binnentuinen en de meer landschappelijke tuin rond de site moet voelbaar zijn in de nieuwe toestand. We beoordelen het nieuwe ontwerp voor de tuinen ongunstig, omwille van de volgende aspecten:*
  - *Een beplantingsplan met waardering van de bestaande toestand ontbreekt. Daarom kunnen we het nieuw ontwerp niet aftoetsen aan de bestaande toestand.*
  - *Voor de 2 bestaande binnentuinen is een nieuwe landschappelijke vormgeving ingetekend met organische vormen. Er zijn nieuwe bomen en stapstenen in een slingerend pad rondom bloemenweides voorzien. Deze vormtaal strookt niet met de typische kenmerken van historische kloostertuinen en hun formele, sobere uitzicht. Voor de bestaande binnentuinen is een nieuwe strakke, symmetrische*

*vormgeving met laag blijvende parterres van bloeiende planten en kruiden wenselijk.*

- *Voor de grote binnentuin is de relatie met en het zicht vanuit de pandgang naar de tuin, met doorzichten op de andere historische gevels een belangrijk gegeven. Nieuwe bomen zijn in deze tuin vreemd aan het historisch karakter en zijn nefast voor de openheid van deze zone. We vragen hier om lage beplanting aan te houden. Het bestaand kruis, dat zich vandaag in deze tuin bevindt, komt niet terug op de ontwerpplannen, maar is te behouden. In de kleinere binnentuinen kan eventueel wel een boom geplant worden. Dit moet een soort zijn die aangepast is aan de omvang van de tuin, laag blijft en voldoende transparantie toelaat.*
- *Het gebruik van flagstones in de historische tuinen past niet. Qua verhardingsmaterialen zijn kasseien en half-verhardingen materialen die aansluiten bij de historische site. Grindgazon is eveneens mogelijk om het groenaspect te maximaliseren.*

*Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met*

*\* passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);*

*\* relevante bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit (art. 6.2.4 Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014);*

*\* bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 2 Beschermingsbesluit).*

*Volgende werken krijgen bovendien een **ongunstig advies** omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:*

- *Restauratie van de tuilmuren en straatmuur: de restauratie van deze muren maakt geen onderdeel uit van het premiedossier. In het huidig dossier ontbreekt een nauwkeurige technische omschrijving van de uit te voeren werken.*
- *Restauratie van de kapel: de restauratieve werken aan exterieur en interieur van de kapel maken geen deel uit van het goedgekeurd premiedossier. In het huidig dossier ontbreekt een nauwkeurige technische omschrijving van de uit te voeren werken.*
- *Plaatsen van een gevelafwerking op de originele volumes zoals kaleien, schilderen, bepleisteren of cementeren. De nieuwe afwerking naar origineel uitzicht moet beslist worden aan de hand van het kleur- en materiaaltechnisch onderzoek per geveldeel. Dit onderzoek moet nog uitgevoerd worden.*
- *Plaatsing van binnenisolatie: In alle kloostergebouwen is de toevoeging van binnenisolatie voorzien. De interieurs zijn niet decoratief afgewerkt, behalve in een aantal bepalende lokalen, zoals onder andere de pandgang met zijn gewelfde plafonds, het zusterkoor,... Op basis van de waardering van de erfgoedelementen van de interieurs kunnen we principieel akkoord gaan met de toevoeging van binnenisolatie. De studie van de bouwfysische kwaliteit van het metselwerk en de mogelijkheid tot een eventuele afwerking van de gevels is vandaag nog lopende. Momenteel wordt uitgegaan van de toepassing van 14 cm Multipor overal. De plaatsing van binnenisolatie is mogelijk, mits een positieve conclusie van de studies en mits detailstudie op maat van elke ruimte. Niet*

overal zal 14cm Multipor gerealiseerd kunnen worden. De toegevoegde details 1 en 2, waarbij in de pandgang rondom de ramen ongeveer 10 cm metselwerk afgebroken wordt, is bovendien strijdig met de erfgoedwaarden en wordt dus niet toegestaan. In de pandgang moet naar een zo dun mogelijk isolatiesysteem gezocht worden. Ook in andere ruimtes en op andere verdiepingen wordt een verwijdering van het metselwerk van deze grootteorde rond de ramen of andere structuur niet toegestaan.

- Op sommige plaatsen loopt op plan de binnenisolatie over de bestaande deur: als hier een originele deur aanwezig is, moet deze zichtbaar blijven langs de kant van de gang. De deur kan met een valse geïsoleerde wand gedicht worden langs de zijde van de woonentiteit.

Voor alle bovenvermelde werken, die ongunstig geadviseerd werden, kan een toelating aangevraagd worden bij de dienst Monumentenzorg van de stad Gent.

#### **Archeologie?**

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>. Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

#### **4.3. Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 6 maart 2024 onder ref. 5000062009:

*Gunstig advies met voorwaarden:*

*Advies van 13/12/2023 blijft geldig. Geen extra voorwaarden in functie van de ingediende wijzigingen.*

*Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit: aanleg van 2 netkabels naar het tellerlokaal. 1 ingietstuk HAUFF HSI150 aan 2 zijden (L en R) van het tellerlokaal te voorzien. Dit omdat wachtbuizen of kernboringen veelal geen waterdichte oplossing kennen. Ingeval u de ingietstukken voorziet, voorziet Fluvius de waterafdichting op de netkabels, in alle andere gevallen dient u in de dichting te voorzien tijdens onze kabelplaatsing (niet nadien want dan liggen de putten op openbaar domein dicht en is de kabel mogelijks in dienst in mag dit niet meer). Voor meer informatie hieromtrent kan u altijd contact opnemen met ons. Klantencabine moet ten allen tijde toegankelijk zijn voor het personeel van Fluvius door middel van een fysieke sleutel. Elektrische deuren of poorten worden niet weerhouden voor toegang richting de cabine.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na*

de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing. De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000062009. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

#### **4.4. Wyre**

**Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 maart 2024:  
Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90  
[cbs@wyre.be](mailto:cbs@wyre.be).

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

#### **4.5. Ivago**

**Geen advies van IVAGO** afgeleverd op 4 maart 2024.

#### **4.6. Proximus**

**Geen bezwaar** advies van **Proximus** afgeleverd op 9 april 2024:  
Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

*In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

#### **4.7. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig advies van vergunningen@farys.be** afgeleverd op 2 april 2024 onder ref. AD-23-1490 – 2de advies:

##### **Drinkwater**

*M.b.t. de sloping/verbouwing van het bestaande pand moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*Het voorstel betreft een herinrichting en restauratie van het klooster tot levensloopbestendige woonentiteiten.*

*De gehele herbestemming wordt als een type cohousingsproject voor de tweede levensfase opgevat waarbij het collectieve karakter van het woonproject centraal staat. Deze collectieve ruimtes en/of de nog onbestemde kapel en aanvullende collectieve ruimtes gelegen aan de Theresianenstraat kunnen ook opengesteld worden naar de buurt.*

*Er zullen in totaal 22 wooneenheden gerealiseerd worden en verschillende collectieve ruimtes.*

- 1. Restauratie en herbestemming van het hoofdgebouw, uitgezonderd van de kapel en de ruimtes tussen de Theresianenstraat en de eerste binnentuin.*
- 2. Restauratie en uitbreiding van de schuur/atelier in de tuin en het bakhuis.*
- 3. Nieuwbouw van een U-vormig houten volume langs een nieuw binnenplein achter de historische kloostermuur aan de straatzijde.*
- 4. Aanleg van een brandweg bereikbaar via een nieuwe opening in de historische kloostermuur.*
- 5. Bouwen van een nieuwe toegangshelling aan de achterzijde van nonnenkoor/sacristie.*

*Het woonproject (cohousingsproject) kan op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Theresianenstraat.*

*Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsing/kruising ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 400 €.*

*Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen:*

*“Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 400€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys– Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding :“Verkaveling Theresianenstraat 9 te Gent - 1 ”.*

*We verwijzen u ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemeting, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepede watermeteropstellingen terugvinden.*

*Verder hebben wij geen bezwaren en/of opmerkingen voor de restauratie en herbestemming van het Karmelietessenklooster.*

*Ons advies is gunstig.*

### **Riolering**

#### **Algemeen**

*Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de ontwikkeling in het centraal gebied.*

*In de zone van de geplande ontwikkeling ligt enkel een gemengd stelsel in de straat.*

*De Stad Gent en Farys plannen hier de heraanleg van de wegenis en riolering. In de straat moet volgens de Wetgeving een gescheiden stelsel voorzien worden. Dit is ook zo ontworpen.*

*Momenteel is Farys nog in overleg met de VMM voor de aanleg van een gemengd stelsel in de Theresianenstraat over een bepaalde lengte van de straat (wegens plaatsgebrek).*

#### **Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen**

*Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website [www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen](http://www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.*

*De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van oktober 2023, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.*

*De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put. De inhoud van de tank onder het wateroppervlak bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter. Dit geldt voor putten waar enkel zwart water mag op worden aangesloten.*

*Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:*

*\* het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*

*\* overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*

*\* kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*

*\* inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*

*\* de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

#### **Specifieke bemerkingen op het dossier**

*De aanvraag betreft de verbouwing/restauratie van Karmelietessenklooster in de Theresianenstraat. Het project beslaat een totale oppervlakte van ongeveer 5 400 m<sup>2</sup>. De site is gelegen achter een gesloten muur in de Theresianenstraat over een lengte van ongeveer 73 m. De volledige site is ommuurd. De site is wettelijk beschermd.*

*Het voorstel betreft de herinrichting en restauratie van het klooster tot bestendige woonentiteiten. De gehele herbestemming wordt als een cohousingsproject opgevat.*

*Er worden 22 wooneenheden voorzien en verschillende collectieve ruimtes. Gezien het collectieve karakter van het geheel geldt de regel 1 lot dus 1 aansluiting naar het openbaar domein.*

*De site wordt in 2 gesplitst door de ligging van het centrale gebouw, namelijk in het midden van de site. Onderdoor verbinden van de riolering naar 1 centrale aansluiting is moeilijk is dit geval. Er kan hierdoor afgeweken worden van 1 aansluiting voor de gehele site. Bijgevolg wordt langs beide zijden van centraal gebouw één aansluiting DWA en één aansluiting RWA toegestaan.*

*De aanvraag betreft een restauratie van bestaan gebouw en nieuwbouw: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Theresianenstraat dient bij voorkeur hergebruikt te worden.*

*Hiervoor zal onderzoek naar de bestaande aansluiting noodzakelijk zijn. Deze ontbreekt nu op de rioleringsplannen bestaande toestand (BA\_2204\_P\_B\_-1). In een overleg met Farys is gevraagd aan Farys waar deze aansluiting zich zou bevinden, maar hierop kan Farys geen antwoord geven. De aanvrager dient de nodige onderzoeken uit te voeren naar de bestaande aansluitingen dmv sonderingen.*

*Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys. De aanvraag kan gebeuren via de website <https://www.farys.be/drinkwater-riolering-aanvragen> .*

*Deze nieuwe aansluiting zal tegen kostende/forfaitaire prijs worden aangerekend aan de bouwheer. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Standaard wordt een aansluiting met diameter 160mm voorzien. Indien de bouwheer van mening is dat een grotere diameter noodzakelijk is, dient dit bij de aanvraag van de aansluiting aangetoond te worden op basis van een hydraulische nota.*

*De doorlooptijd van een volledig dossier voor het realiseren van een huisaansluiting riolering is 6 tot 8 weken waarvan 4 weken na ontvangst van het klantakkoord.*

*Afval en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden met een maximale tussen afstand van 0,60 m ter hoogte van de rooilijn. Ook al wordt geen gemengd stelsel voorzien in de straat, op privaat domein dient een volledig gescheiden stelsel te worden voorzien. Hieraan is niet volledig voldaan.*

*Voor de aansluiting ten oosten van het centrale gebouw wordt de overloop van de private infiltratievoorziening (infiltratiekratten) aangesloten op de vuilwaterleiding. Dit kan niet aanvaard worden. De overloop van de infiltratievoorziening dient volledig gescheiden tot aan de straat te worden gebracht. En dit voor beide infiltratievoorzieningen (vooraan en achteraan). Dit is niet aangepast in een tweede versie in het dossier en dus niet aanvaardbaar.*

*Het dossier is ingediend voor 2 oktober 2023, dus voor de start van de nieuwe GSVH2023. Het dossier wordt dus beoordeeld op de GSV 2013.*

### **Grondwaterpeilmetingen**

*Er zijn geen grondwaterpeilmetingen toegevoegd aan het dossier.*

*Voor de beoordeling van de geplande infiltratie/buffervoorzieningen zijn deze metingen noodzakelijk.*

*Het best worden metingen uitgevoerd gedurende 1 jaar met minstens metingen in de winterperiode (dec – april). Er wordt enerzijds een infiltratievoorziening voorzien door middel van kratten en anderzijds een open infiltratievoorziening.*

*Voor het ondergronds systeem is bodempeil niet vermeld op de plannen*

*Voor open systeem worden een bodempeil van -0.30 m onder diepte put ten opzichte van maaiveldpeil voorzien. Hoeveel dit juist is, wordt niet vermeld.*

### **Infiltratiemetingen**

*Er zijn geen infiltratieproeven toegevoegd aan het dossier. Het is dus onbekend of de bodem een goede infiltratie beschikt.*

*Voor de dimensionering van de verschillende infiltratievoorzieningen en de berekening van het hergebruik verwijzen we naar advies van de milieudienst inzake de nodige volumes. De gegevens zijn ingevuld op het omgevingsloket. Gezien er 2 gescheiden infiltratievoorzieningen worden voorzien, dient in principe 2 maal het hemelwaterformulier van Stad Gent te worden ingevuld, en dient dus een volledige scheiding van het regenwaterstelsel berekend te worden. Dit is nu niet gebeurd en dus moeilijk te beoordelen. Gelieve de aangepaste formulier en berekening over te maken voor de start van de werken.*

### **Besluit**

*Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.*

*Volgende gegevens zijn beperkt in dossier om een gefundeerd advies te kunnen opmaken*

- *Grondwatertafelmetingen ontbreken*
- *Infiltratiemetingen ontbreken*

### **Volgende voorwaarden worden opgelegd:**

- *Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting in de Theresianenstraat. Hiertoe dienen de nodige onderzoeken te worden uitgevoerd door de aanvrager waar deze gesitueerd zijn. Indien kan aangetoond worden dat deze niet te vinden zijn, kan eventueel een nieuwe aansluiting aangevraagd worden*
- *Indien toch een aansluiting nodig zou zijn op de bestaande riolering in de Theresianenstraat dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys. Hierbij moet rekening gehouden worden met een termijn van 8 tot 10 weken.*
- *Er dient blijvend gravitair te worden aangesloten op het openbaar huisaansluitputje*
- *Er dient een volledig gescheiden stelsel te worden voorzien binnen private gedeelte en dit tot aan de perceelsgrens. Het aansluiten van de overloop van de private infiltratievoorziening op het vuilwaterstelsel is niet aanvaardbaar. De rioleringsplannen dienen te worden aangepast .*
- *Voor de open infiltratievoorziening wordt geen overloop voorzien. Kan worden aangetoond dat deze niet nodig is en dat al het water kan infiltreren in de binnentuin.*

- *De berekening van het regenwater dient voor beide stelsel afzonderlijk berekend te worden en dit volgens de voorgesteld splitsing van dossier. Hierbij dit per stelsel het herverbruik en de nodige infiltratievoorziening verduidelijkt te worden*
- *De voorgesteld peilen van de riolering dienen voor de start van de werken gecontroleerd te worden. Farys kan deze peilen niet garanderen gezien geen maaiveldpeil vermeld zijn, maar enkel diepte peilen. Het is onmogelijk zonder vermelding van maaiveldpeil om na te zien ten opzichte van de vermelde peilen zijn voorzien*

## 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 5.1. 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen (referentiebouwhoogte aan de straatzijde bedraagt 10 meter) en zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

In het **BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels** wordt de gevel op het bestemmingsplan aangeduid als **waardevolle straatwand**. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- \* de relatie tussen oude en nieuwe architectuur
- \* de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)

- \* de wijze waarop de ingreep uitgevoerd wordt (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend),
- \* de functie en de historiek van het gebouw.

**De aanvraag is niet in overeenstemming met onderstaande voorschriften van het BPA.**

### 2.8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen;

*In de betreffende zone voor gemeenschapsvoorzieningen is een woonfunctie toegelaten tot max.50 % van de bruto vloeroppervlakte. Mits machtiging is een woonfunctie 100 % toegelaten.*

Toetsing: Het ontwerp voorziet ca. 3.200 m<sup>2</sup> nuttige vloeroppervlakte in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Hiervan is ca. 3.020 m<sup>2</sup> voorzien als een woonvorm (180 m<sup>2</sup> bevindt zich in de kapel en krijgt een gemeenschapsvoorziening/wijkgebonden collectieve ruimte). Conform het BPA is er slechts een NVO van 1 600 m<sup>2</sup> mogelijk voor wonen.

### 3.3.1 Inplanting en bebouwing;

*Alle hoofdgebouwen moeten gebouwd worden met hun voorgevel op de op het bestemmingsplan aangeduide rooilijn die tevens de bouwlijn vormt.*

Toetsing: Het ontwerp voorziet de nieuwbouw langsheen de Theresianenstraat achter de bestaande straatmuur, hierdoor wordt deze niet op de rooilijn voorzien.

### 3.3.6 Dakvorm;

- - *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 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: Het ontwerp voorziet verschillende nieuwbouvvolumes die voorzien zijn van lessenaarsdaken en platte daken.

### 3.9 Zone voor waardevolle tuinen en open ruimten;

*De hoogte van de bouwwerken is beperkt tot 3,5 meter. Binnen deze zone mogen geen overdekte en / of ondergrondse autostaanplaatsen voorzien worden.*

Toetsing: Een deel van het U-gebouw langsheen de straatzijde en de uitbreidingen van het bakhuis bevinden zich in de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten. Het U-gebouw heeft een maximale bouwhoogte (nokhoogte) van 6 meter. Het bakgebouw bedraagt op zijn hoogste punt een hoogte van 6,55 meter.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg, gezien dit plan ouder is dan 15 jaar.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden (zie hieronder).

**Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:**

2.8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen;

Aanvragen tot machtiging worden beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. De voorgestelde machtiging is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De gehele herbestemming wordt als een type cohousingsproject voor de tweede levensfase opgevat waarbij het collectieve karakter van het woonproject centraal staat en een aanzienlijke meerwaarde vormt voor het woon- en leefcomfort. Deze collectieve ruimtes en/of de kapel kunnen ook opengesteld worden naar de buurt waardoor deze herbestemming ook kan bijdragen aan de gemeenschap.
- De herbestemmingsmogelijkheden tot gemeenschapsvoorziening zijn zeer beperkt door de erfgoedwaarde en specifieke indeling van het klooster, met een langdurige leegstand van het waardevolle monument tot gevolg. De voorgestelde herbestemming tot woonproject laat toe om de bestaande erfgoedwaarde te respecteren en verder verval te voorkomen.

3.3.1 Inplanting en bebouwing;

Gelet op de erfgoedwaarde van het pand en de beeldbepaaldheid van de straatwand (ook zo opgenomen in het BPA) is het aanvaardbaar, en ook ruimtelijk en erfgoedkundig wenselijk, dat de nieuwe bebouwing rekening houdt met de erfgoedkundige straatwand. Het is niet mogelijk om hierop verder te bouwen, waardoor er een kleine terugsprong t.o.v. de rooilijn wordt voorzien.

3.3.6 Dakvorm;

Het U-gebouw langsheen de straatzijde is voorzien van een deel plat en deel lessenaarsdak. Deze dakvorm werd gekozen om de bestaande erfgoedwaarde van de site te respecteren. Zo wordt er een afbouw voorzien langsheen de straatzijde (met een plat dak) om tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit het eerste openbaar onderzoek. Verder heeft dit als gevolg dat de straatwand hersteld kan worden naar historisch model. Daarnaast krijgen de gebouwen een lessenaarsdak, in analogie naar de bestaande binnentuinen. Deze sluiten op een waardevolle manier aan bij de bestaande, erfgoedkundige, bebouwing.

De uitbreidingen van het bakhuis worden allemaal afgewerkt met een plat dak. Deze betreft een andere architecturale vorm t.o.v. de bestaande bebouwing, wat wenselijk is om de nieuwbouw te onderscheiden van de erfgoedkundige gebouwen. Daarnaast is het voorzien van een plat dak een meer compacte vorm, het voorzien van een hellend dak zou een grote volume genereren zonder extra functionele ruimte. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk.

De afwijkingen op dakvorm hebben geen negatieve impact op de omgeving of aanpalers, integendeel zelfs. De afwijking zorgt ervoor dat de impact naar de straatzijde toe beperkter blijft. De voorgestelde afwijkingen op de voorschriften zijn hierom aanvaardbaar.

3.9 Zone voor waardevolle tuinen en open ruimten;

Het ontwerp overschrijdt de hoogte vastgesteld in zone voor waardevolle tuinen en open ruimten (maximum van 3 meter). Deze volumes planten zich echter in tegen bestaande,

hogere bebouwing of op de perceelsgrens op het eigen domein. Daar de nieuwe volumes zich volledig binnen de bestaande contouren en scheiduren bevinden is de impact op de omgeving en aanpalers nihil. De voorgestelde afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg betreffende de bouwhoogte is aanvaardbaar, gezien de ruimtelijke impact van deze uitbreidingen zeer beperkt is en niet storend voor de directe en ruime omgeving. De bijkomende bouwhoogte heeft geen bijkomende negatieve impact op de waardevolle tuinzone waarin deze bouwvolumes zich bevinden en betreft een logische optimalisatie van de beschikbare footprint en uitbreiding van bestaande gebouwen.

## **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

## **5.3. 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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

**Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater; bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een *privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.***

**Toetsing: niet conform:** Het ontwerp voorziet geen gescheiden riolering tot aan de rooilijn, gelet op de aard van de verbouwing is het mogelijk om een gescheiden riolering aan te leggen. Afval en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden met een maximale tussen afstand van 0,60 m ter hoogte van de rooilijn. Ook al wordt geen gemengd stelsel voorzien in de straat, op privaat domein dient een volledig gescheiden stelsel te worden voorzien. Dit wordt opgelegd in de bijzondere voorwaarden.

**Artikel 4.18 Appartement; De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m<sup>2</sup>. Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3 m<sup>2</sup> groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer.**

*Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m<sup>2</sup>. De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m<sup>2</sup>.*

**Toetsing: afwijking toegestaan en niet conform:** Niet alle units voldoen aan de oppervlakenormen zoals hierboven beschreven. In het ABR werd opgenomen dat bij verbouwingen van gebouwen opgenomen als bouwkundig erfgoed er afwijkingen toegestaan kunnen worden. De units die behoren tot bestaande, te verbouwen, panden kunnen een afwijking hierop verkrijgen indien dit ten gunste is van de erfgoedwaarde van het pand. Deze redenering wordt gevolgd. Daarnaast voorziet het ontwerp in voldoende collectieve ruimten (keuken en eetruimte) waardoor een beperkte afwijking op dit artikel aanvaardbaar is.

Echter is unit 7 (uitbreiding van bakhuis) volledig gesitueerd in een nieuwbouwwolume. De slaapkamer heeft een oppervlakte van 10,40 m<sup>2</sup>. Indien de natte cel volwaardig wordt toegevoegd aan de slaapkamer kan worden geoordeeld dat deze unit conform artikel 4.18 kan worden aanschouwt. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

**Artikel 4.18 Appartement;** *In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen: > uitmonden in de openlucht > voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen; > voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>; > voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.*

**Toetsing: niet conform:** Unit 7 wordt uitsluitend verlicht via de natte cel, er kan worden geoordeeld dat de slaapkamer niet direct uitmondt in de openlucht. Hierom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de natte cel moet worden toegevoegd aan de slaapkamer.

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst 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 (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.

Alle plannen werden tijdens de onderzoeksfase verschillende keren voorgelegd aan de toegankelijkheidsambtenaar van Stad Gent. Het ontwerp werd aangepast aan de gemaakte opmerkingen tijdens deze ontwerpfase.

*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.*

In het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed zijn er geen bijkomende voorwaarden opgelegd in functie van toegankelijkheid. Bijgevolg kan worden geoordeeld dat het ontwerp conform is met de verordening.

#### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **5.5. Archeologienota**

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 27/11/2023 met referentienummer 27947 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. ID nota: 27947 <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/27947>

#### **5.6. Geluid**

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

#### **5.7. Grondwater**

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

#### **5.8. Bodem**

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m<sup>3</sup> en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m<sup>3</sup> waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m<sup>3</sup> die in verschillende partijen kleiner dan 250 m<sup>3</sup> wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

#### **5.9. Afval**

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Er werden asbestmaterialen teruggevonden in het gebouw. De veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan (asbestinventaris) dienen opgevolgd te worden.

#### **5.10. Stofemissies**

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

#### **5.11. Ingedeelde inrichtingen en activiteiten**

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

### **6. WATERPARAGRAAF**

#### **6.1. Ligging project**

Het project ligt 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 perceel is momenteel deels bebouwd.

#### **6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

##### **Droogte**

##### Hemelwater

Algemeen geplande toestand

- nieuwe verharding (366 m<sup>2</sup>)
- bestaande verharding (170 m<sup>2</sup>) die nog niet is aangesloten op een hemelwater, infiltratievoorziening of buffervoorziening
- nieuw dak (593 m<sup>2</sup>)
- bestaande aanpalend dak (1454 m<sup>2</sup>) die nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening
- hemelwaterput (200 m<sup>3</sup>)
- infiltratievoorziening (71,75 m<sup>3</sup> en 144 m<sup>2</sup>)

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

#### *Verharding*

Conform artikel 12 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

#### *Hemelwaterput en groendak*

##### *Hemelwaterput*

Er wordt een hemelwaterput van 200.000 l voorzien. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt op 128.250 l/maand (= 2.565 m<sup>2</sup> aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor toiletten, wasmachines, poetswater en buitenkranen.

Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De geplande hemelwaterput is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

##### *Groendak*

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

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/m<sup>2</sup>.

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

##### *Infiltratievoorziening*

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op 22 m<sup>2</sup> verharde oppervlakten.

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 550 liter en een oppervlakte van 0,9 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 7.1750 liter en een oppervlakte van 144 m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

De infiltratievoorziening is deels ondergronds/deels bovengronds en bestaat uit putten en een wadi.

Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.

Bij de infiltratievoorzieningen zich ondergronds bevinden, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar de ondergrondse infiltratievoorzieningen wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. De ondergrondse infiltratievoorzieningen moeten de nodige toegangspullen hebben voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van de voorziening. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat.

Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geledigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zoniet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***Overstromingen***

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

### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

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

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

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

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 december 2023 tot en met 16 januari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **9 bezwaarschriften** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 12 maart 2024 tot en met 10 april 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **8 bezwaarschriften** ingediend.

### ***De bezwaren uit het eerste openbaar onderzoek worden als volgt samengevat:***

- I. Extra bouwlaag Theresianenstraat: De bezwaarschrijvers hebben een bezwaar tegen de extra bouwlaag aan de straatzijde van de kloostermuur (Theresianenstraat) omdat deze sterk uitsteekt boven de huidige afmetingen. Dit is volgens bezwaarschrijver strijdig met de erfgoedwaarde van de site en ontoelaatbaar vanwege aanzienlijke zon- en lichtbelemmering in de smalle straat. Daarnaast zal deze optopping, t.o.v. de historische muur, sterk uitsteken en storend zijn in het straatbeeld.
- II. Schade/stabiliteit omliggende panden: De herbestemming impliceert ingrijpende werkzaamheden (afbraak, puinafvoer, bemaling, trilling, restauratie, herinrichting en nieuwbouw). Daarnaast worden er ook verschillende bouwputten voorzien (onduidelijk af te leiden hoe groot deze zullen zijn). Bezwaarschrijvers zijn bezorgd over de mogelijke schade die het bouwproject teweeg kan brengen (zetting en stabiliteit) aan de omliggende panden. Bezwaarschrijvers geven aan dat ze wensen dat de woningen dooreen expert onderzocht zullen worden en er een staat van bevinding van de binnenkant en gevels van de woning (voor en na bouwwerken) wordt opgemaakt. Ook in het kader van mogelijke gevelschade bij het risico van in- en uitritbewegingen door werfwagens.

- III. Stabiliteit openbaar domein: Dezelfde plaatsbeschrijving en expertise qua stabiliteit is nodig van de straat zelf. Het werfverkeer betekent een extra belasting van het straatdek maar ook van de nutsleidingen hieronder.
- IV. Tijdslijn en werfvergaderingen: In het dossier is geen timing opgenomen voor de realisatie van het bouwproject. De bezwaarschrijvers geven aan dat ze op een regelmatige basis een overlegmoment wensen met bouwheer, architect en bevoegde stadsdiensten voor een stand van zaken tijdens de lopende werken.
- V. Werfinrichting/fietsroute: Het ontwerp duidt geen alternatieve fietsroute aan. Indien de straat wordt ingenomen door werfverkeer zullen onveilige situaties (fietsers en werfwagens) zich voordoen, dit terwijl dit een officiële fietsroute is. Er wordt gevraagd een veilige en haalbare toegankelijkheid te garanderen tijdens de werkzaamheden. Verder toont het werfinrichtingsplan aan dat al het werfverkeer enkel en alleen zal verlopen via de 3 huizen met nummers 32-26, in 2 richtingen. Dit terwijl de straat zeer smal is en enkel geschikt voor eenrichtingsverkeer. Er moeten bijkomende in- en uitritten worden onderzocht om de Theresianenstraat te ontlasten. Hiervoor wordt de suggestie gemaakt om een toegang te voorzien tussen de site en de school in de Holstraat. Verder zou een 2<sup>e</sup> uitgang zeker nuttig zijn in geval de poort in de Theresianenstraat geblokkeerd zou zijn.
- VI. Fietsenstallingen: Bezwaarschrijver hoop dat er geen fietsgevelstallen worden voorzien in de Theresianenstraat en dat de bezoekers van het ontwerp de site zullen betreden via het Kisp en niet via de Theresianenstraat.
- VII. Parkeerdruk/mobiliteit: Het ontwerp voorziet een verzwaring van bewoners voor de buurt, de voorziene autoparkeerplaatsen (2-3) zijn onvoldoende voor dit programma. De parkeerdruk zal verhogen in de omliggende straten, waar het voor buurtbewoners nu al zeer moeilijk is om een autostaanplaats in de buurt te vinden. Dit gepaard met enkele geplande verbouwginswerken (oude veeartsenij) waarbij de beschikbare autostaanplaatsen worden teruggedrongen zal de situatie nog vermoeilijken. Daarnaast haalt de aanvraag het beschermde karakter van de site aan als reden waarom er niet voldaan kan worden aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent, maar dit wordt nergens gestaafd in de aanvraag. De aanvraag toont niet aan dat alternatieven werden onderzocht (bv. ondergrondse autostaanplaatsen of in de stallingen). De flankerende maatregelen, zoals nu voorgesteld, kunnen de extra autodruk niet opvangen (aangezien deze verwijzen naar bestaande en druk bezochte publieke parkeergarages). Het voorzien van deelauto's van een externe firma (waar niet verplicht gebruik van moet worden gemaakt) en het creëren van bewustmaking bij bewoners en bezoekers is niet voldoende. Verder wordt ook een suggestie gemaakt om een nieuwe plaats, voor mensen met een verminderde mobiliteit, toe te voegen op de hoek van de Holstraat. Ook wordt aangehaald dat de mobiliteitsnota niet objectief werd opgesteld omdat deze werd beschreven vanuit het eenzijdige standpunt fiets, openbaar vervoer en deelwagens. Verder haalt de nota aan dat het autobezit van de bewoners laag zal zijn omdat er geen parkeerplaatsen aanwezig zijn in het project, de bezwaarschrijver trekt dit in twijfel. Bewoners met auto's zullen deze in de nabije omgeving zoeken naar parkeerplaatsen. Verder houdt de nota ook geen rekening met nog 2 projecten in de omgeving (studentenhuisvesting in Marialand en de veeartsenijsschool).
- VIII. Collectieve ruimte: Het ontwerp voorziet in de kapel een collectieve ruimte voor "semi-privatief en wijkgebonden functies" (max. 90 personen). De

bezwaarschrijver geeft aan dat deze functie overbodig is in een bruisende stad als Gent. Daarnaast brengt deze functie een verzwaring van fietsenstallingen met zich mee, wat nefast is voor de omgeving. Verder zal er ook hinder ontstaan door muziek, aanvoer van catering en drukte door bezoekers. Het zou logischer zijn om de kapel in te zetten als bijkomende woonunits, i.p.v. de voorziene functie.

- IX. Beperkte MER-screening: De rapportering geeft aan dat er geen aanzienlijke effecten zijn wat betreft: mobiliteit, bodem, geluid en trillingen. De bezwaarschrijver volgt dit standpunt niet. Daarnaast wordt er aangehaald dat de beschikbare MER te beperkt is voor dergelijke, verouderde, site.
- X. Afvallokaal: Het afvallokaal voorziet een grote hoeveelheid opslag van afval tegenover de woning van de bezwaarschrijver en naast de Wispelberg. Daarnaast worden er openingen voorzien langs de zijkanten voor ventilatie. De bezwaarschrijver vreest voor een schouweffect en ook een klankkasteffect (wanneer glas wordt gedeponeed). Daarnaast zal er ook geurhinder te verwachten zijn (vooral in de zomer).
- XI. Volledigheid qua adviezen: Er wordt vastgesteld dat er van de 7 gevraagde adviezen slechts 3 verleend zijn (Fluvius, Wyre en Proximus), het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed werd niet verleend en dit aspect is net belangrijk voor de omwoners.
- XII. Gevraagde verduidelijkingen:
1. Waar worden airco-units voorzien?
  2. Het ontwerp voorziet een grote septische put onder de grote inrijpoort, wat met zwaar verkeer?
  3. In het sloopopvolgingsplan staat dat enkel zichtbare asbestverdachte toepassingen werden onderzocht. De bezwaarschrijvers wensen hierover verder te worden geïnformeerd, ook omdat er in de effectenrapportering (bodem) beschreven staat dat voorgestelde verwijderingstechnieken enkel adviserend zijn en niet bindend.
  4. Wat is de impact van de 22 geothermische boringen en hemelwaterputten, verspreid over het terrein?
  5. Is er een uitgewerkt plan in geval van problemen (brand, explosies, grondverzakkingen, gas- of waterleggen, etc.)?

***De bezwaren uit het tweede openbaar onderzoek worden als volgt samengevat:***

- I. Schade/stabiliteit omliggende panden: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek
- II. Stabiliteit openbaar domein: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek
- III. Tijdslijn en werfvergaderingen: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek
- IV. Werfinrichting/fietsroute: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek
- V. Fietsenstallingen: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek

- VI. Parkeerdruk/mobiliteit: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek
- VII. Collectieve ruimte: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek
- VIII. Beperkte MER-screening: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek
- IX. Afvallokaal: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek
- X. Gevraagde verduidelijkingen: Zie beschrijving eerste openbaar onderzoek

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

- I. Extra bouwlaag Theresianenstraat: Deze extra bouwlaag werd verwijderd in de wijzigingslus waarmee er werd voldaan aan deze bezwaarschriften.
- II. Schade/stabiliteit omliggende panden: Het is 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. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.
- III. Stabiliteit openbaar domein: Het is 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. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.
- IV. Tijdslijn en werfvergaderingen: Het organiseren van infomoment(en) door de opdrachtgever aan buurtbewoners wordt aangemoedigd door de stad. Echter ligt de organisatie en verantwoordelijkheid hiervoor integraal bij de opdrachtgever. Dit betreft geen stedenbouwkundige aangelegenheid die onderdeel uitmaakt van voorliggende aanvraag.
- V. Werfinrichting/fietsroute: Om hierop te anticiperen heeft Stad Gent een Werfcharter uitgewerkt. Hier wordt ingezet om gevaarlijke situaties te vermijden en zware transporten te vermijden op piekmomenten bij schoolomgevingen, fietsstraten, etc. Dit wordt mee opgenomen in de **opmerkingen**.  
Daarnaast kan er ook gezocht worden naar een 2<sup>e</sup> uitgang, vanuit Stad Gent kan het alleen worden aangemoedigd om de werf en het verkeer goed in kaart te brengen en ervoor te zorgen dat gevaarlijke situaties zoveel mogelijk beperkt worden. Dit betreffen echter geen stedenbouwkundige aangelegenheid die onderdeel uitmaken van voorliggende aanvraag.  
Daarnaast bestaat er voor elke inname van het openbaar domein een vergunningsplicht. De veiligheid van de erfinrichting wordt beoordeeld in deze vergunning 'inname openbaar domein'.
- VI. Fietsenstallingen: Het voorgelegde ontwerp voorziet geen fietsenstallingen op het openbare domein, via de Theresianenstraat. Dit zou ook een inname van publiek domein zijn, wat niet zal worden toegestaan op deze locatie gelet op de beperkte straatbreedte.  
De bezoekers van de site (hierbij verwijzen we dan naar de personen dat niet op de site zullen wonen) kunnen het terrein betreden via de toegangen gelegen langsheen de Theresianenstraat. In de mobiliteitsnota staat verduidelijkt dat er 2

ingangen worden voorzien voor voetgangers (kapel) en fietsen en zwaarder verkeer (poortingang). Daarnaast wordt in de nota aangehaald dat een samenwerking met het KISP (op basis van doorgang, fietsenstallingen en ruimtegebruik) een opportuniteit is voor de site en de omgeving. Ook vanuit Stad Gent wordt dit ondersteund en gemotiveerd. Echter wordt nergens in de aanvraag verder verduidelijkt of er reeds gesprekken zijn opgestart tussen beide partijen. Dergelijke samenwerkingen zijn ruimtelijk zeker gewenst, omdat dit een dubbel gebruik genereert en de impact op de buurt kan beperken, maar zijn niet stedenbouwkundig vast te leggen of bekrachtigen.

VII. Parkeerdruk/mobiliteit:

- Het klopt dat dit project de toelating krijgt om minder parkeerplaatsen te realiseren dan een nieuwbouwproject zou opgelegd krijgen. Het voordeel van dit project is wel dat de woningen verhuurd worden en dat de huurders instappen in een totaalconcept dat meerdere afspraken in zich draagt. De huurders moeten zich houden aan een aantal regels, waaronder dus ook de afspraak valt dat individueel autobezit hier niet gewenst is en dat de eigen deelwagens de occasionele autobehoeftes normaal gezien kunnen invullen. Mensen die permanent over een bedrijfswagen beschikken en deze ook dagelijks nodig hebben zijn niet het juiste doelpubliek voor deze woningen. Bezoekers worden doorverwezen naar de publieke parkings in de omgeving. Deze garages dienen voor de bezoekers van de stad.
- Het beschermde karakter van de site en het vooronderzoek naar parkeervoorzieningen werden in de vele voorbesprekingen behandeld. Deze argumentatie werd nu niet herhaald aangezien er een akkoord rond bestaat.
- De deelauto's zijn niet van een externe firma maar moeten door het project zelf voorzien worden. Dit impliceert dat iedereen financieel participeert in deze deelwagens, waardoor er geen drempel meer is om ze effectief te gebruiken.
- Of er al dan niet een bijkomende parkeerplaats voorzien wordt voor personen met een beperking op de hoek van de Holstraat staat los van deze aanvraag. Dit project voorziet in de eigen noden. Indien een bijkomende plaats op straat gewenst is dient men deze volgens de geëigende weg aan te vragen.
- De mobiliteitsnota werd geschreven vanuit de context van het project. De insteek van het project is net dat men de woningen verhuurt aan mensen die in het project passen, en die dan ook de afspraken en het gedachtengoed mee onderschrijven.
- De andere projecten in de buurt: studentenhuisvesting in Marialand: studenten krijgen geen parkeerplaatsen. De omvorming van de oude veeartsenijschool tot een andere school (MUDA): er worden enkele parkeerplaatsen voor leerkrachten en personeel op eigen terrein voorzien, net om geen parkeeroverlast op het openbaar domein bij te creëren. Dit project moet enkel zijn eigen behoeften dekken (vnl op het vlak van fietsparkeerplaatsen), en de juiste mensen aantrekken op het vlak van het autobezit.

VIII. Collectieve ruimte: De collectieve ruimte in de kapel betreft een gemeenschapsvoorziening, wat conform het BPA is. Het BPA getuigt van een goede ruimtelijke ordening en geeft bestemmingen mee die aanvaardbaar zijn op de site. Daarnaast zal deze kapel een semi-privatieve functie hebben en beperkt worden door maximum 90 personen waardoor de druk op de site beperkt zal blijven. Er wordt ruimtelijk geoordeeld dat de gevraagde functie als collectieve kapel voor buurtondersteuning mogelijk is en wenselijk is op deze locatie.

- IX. Beperkte MER-screening: In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota, aangevuld met Addendum D4 - Omgeving van het project. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gelet het aangevraagde project aannemelijk. 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. Het klopt dat elke bouwwerf effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving. De woningen zijn qua schaal, aantal en impact niet van die aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen en al helemaal niet in de zin dat de opmaak van een MER zou moeten worden overwogen. De conclusie die reeds bij het volledigheidsonderzoek werd genomen, is dus terecht, de MER-screening volstaat voor dit project.
- X. Afvallokaal: De inrichting van een afvallokaal betreft een noodzakelijk onderdeel van een woonproject. Er wordt geoordeeld dat de afstand van dit lokaal tot de omliggende woningen voldoende groot is en dat er geen geluids- of reukhinder te verwachten valt.
- XI. Volledigheid qua adviezen: Bij het finaliseren van het advies waren alle externe adviezen (m.u.v. IVAGO) ontvangen, zie Hoofdstuk 4.
- XII. Gevraagde verduidelijkingen:
1. In het ontwerp worden op heden geen airco-units aangevraagd, dit betreft geen onderwerp van de aanvraag. Mogelijks kan het plaatsen van airco-units vrijgesteld zijn van vergunning. Dit hangt af van verschillende elementen (vermogen, locatie, etc.).
  2. Het is aan de architect en uitvoerder om putdeksels te voorzien die het gewicht van overrijdend verkeer (inclusief brandweerwagens) moeten kunnen dragen.
  3. Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden. Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden. Er werden asbestmaterialen teruggevonden in het gebouw. De veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan (asbestinventaris) dienen opgevolgd te worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.
  4. In de MER screeningsnota wordt aangegeven dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. De geothermische boringen en hemelwaterput worden als plaatselijke ingrepen beschouwd zonder aanzienlijke milieueffect.
  5. Dergelijke plannen maken geen onderdeel uit van een omgevingsaanvraag en moeten niet worden voorgelegd aan het

stadsbestuur. Hiervoor kan u contact opnemen met de bouwheer en architect.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

#### PROGRAMMA

De herbestemming van het beschermde klooster tot een levensloopbestendig woonproject wordt stedenbouwkundig ondersteund. Het betreffende pand kent al verschillende jaren leegstand en is dringend toe aan een nieuwe invulling om verder verval te voorkomen. Het voorgestelde woonprogramma is relatief eenzijdig naar woontypologie maar kan door zijn variatie aan woonoppervlaktes alsnog ruimte bieden aan een divers publiek. De aanwezigheid van verschillende collectieve ruimtes biedt hierbij een aanzienlijke meerwaarde voor het woon- en leefcomfort. Doordat de functie een collectieve woonfunctie betreft voor mensen in hun tweede levensfase en er kwalitatieve gedeelde ruimten worden voorzien (logeerkamers, keukens, wasberging, etc.) kan er worden geoordeeld dat elke woonentiteit voldoende woonkwaliteit voorziet.

In het ontwerp worden 3 gastenkamers en 3 kortverblijven voorzien. In de nota staat niet verder beschreven welke functie deze hebben. Echter werd in vooroverleg afgesproken dat deze ruimten een collectieve ruimte zijn i.f.v. de bewoners. Deze 6 kamers doen dienst als een verblijfruimte voor bezoekers van de vaste bewoners. Het is niet de bedoeling dat deze kortverblijven worden onderverhuurd aan niet bezoekers van de bewoners. Dit wordt verder opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De invulling van de kapel als een collectieve ruimte die ook ingezet kan worden als een buurt ondersteunende functie is ook een meerwaarde voor de omgeving en het project. Echter is de kapel beperkt genoeg qua oppervlakte (max. 90 personen) waardoor de impact op de buurt (qua geluid, verkeer, etc.) ook beperkt blijft.

De functiewijziging van klooster naar een woonproject in een collectieve vorm en een kapel onder de functie gemeenschapsvoorziening is ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar.

#### VERBOUWINGSWERKEN/NIEUWBOUW

De verbouwingen hebben een beperkte impact op de volumetrie van het beschermde klooster. Zo worden er geen aanzienlijke volumes toegevoegd die zichtbaar zijn aan de buitenzijde. Met uitzondering van enkele uitbreidingen van het bakhuis, dakuitbouwen (schuur en pandgangen) en de uitbreiding voor een toegankelijkheidshelling. Daarnaast bevindt er zich ook een ondergrondse uitbreiding, in het verdiepen van het kelderniveau i.f.v. een functionele fietsenberging. Al deze aanpassingen worden ontworpen met respect voor de erfgoedwaarde van het klooster en zijn vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, desondanks enkele beperkte afwijkingen op het BPA (zie hoofdstuk 5.1). Vanuit de erfgoedwaarde van het pand (zie hieronder en zie hoofdstuk 4.2) worden er enkele voorwaarden opgelegd en enkele zaken uitgesloten uit de vergunning. Deze voorwaarden en uitsluitingen hebben geen dermate grote impact op het project waardoor de overige aangevraagde wijzigingen en invullingen nog steeds mogelijk worden geacht.

Verder worden er enkele nieuwbouvvolumes voorzien vooraan (U-gebouw) en achteraan (uitbreiding bakhuis en schuur) op het perceel.

Het U-gebouw vooraan betreft een afwijking op het BPA betreffende bebouwing in de zone voor waardevolle tuinen, qua bouwhoogte en dakafwerking. Deze afwijkingen zijn motiveerbaar vanuit een goede ruimtelijke ordening en respecteren de erfgoedwaarde van de site en het pand (zie hoofdstuk 5.1). De nieuw- en aanbouwen achteraan het perceel betreffen ook enkele afwijkingen op het BPA die aanvaardbaar zijn (zie hoofdstuk 5.1).

De nieuwe volumes zijn inpasbaar op de site en sluiten goed aan bij de erfgoedwaarde van de beschermde monumenten. Daarnaast zijn deze uitbreidingen niet zichtbaar vanaf het openbare domein waardoor deze geen impact hebben op de omgeving. Deze volumes brengen geen wijziging mee aan de scheimuren waardoor er ruimtelijk ook geen impact is op de aanpalers. Vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt zijn deze toevoegingen op de site aanvaardbaar.

## ERFGOEDWAARDE

### *Erfgoedevaluatie:*

De opname in het CHE-gebied en op de wetenschappelijke en vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, de bescherming als monument en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de erfgoedwaarde van de site en de gebouwen.

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

- De stedenbouwkundige aanleg van de gebouwen en de tuin.
- 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, bakstenen en houten gewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en perioden waarin de gebouwen zijn opgericht en verbouwd.
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trappen, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van deze site, de tuin en de gebouwen. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden 17de- tot 19de-eeuwse architectuur van de gebouwen, de tuin en de bijhorende gesloten tuinmuur ondersteunen de omgevende ruimtelijke structuur en maken deze architectuur tot een beeldbepalende site binnen dit bouwblok en de straat.

### *Beoordeling van de stedenbouwkundige handelingen ivf de erfgoedwaarden*

De voorgestelde herbestemming, verbouwing en uitbreiding van de gebouwen op deze site kunnen verenigbaar zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van de site. De herbestemming als cohousingproject sluit principieel aan bij de voormalige kloosterfunctie. Het gemeenschappelijke karakter van deze woonfunctie kan de gemeenschappelijke ruimten van de kloostergebouwen respecteren. Het feit dat de woonunits vandaag ruimer worden opgevat dan de oorspronkelijke kloostercellen vergt aanpassingen aan de ruimtelijke indeling maar kan, door

bepaalde verbindingen tussen de kamers te realiseren, verenigbaar blijven met de architectuur van het klooster.

De nieuwbouvvolumes in de tuin worden opgericht ter vervanging van minder waardevolle bouvvolumes en als uitbreiding tegen de bestaande gebouwen. De architectuur van de nieuwbouvvolumes en hun inplanting is verenigbaar met het besloten en eenvoudige karakter van de kloosterarchitectuur. De gewijzigde PIV (met het niet voorzien van een 2<sup>e</sup> bouwlaag langsheen de Theresianenstraat) onderscheidt de architectuur van de volumeuitbreidingen zich beter ten opzichte van de bestaande architectuur, wat het afleesbaar behoud van de authenticiteit en bouwgeschiedenis ten goede komt.

De voorgestelde herbestemming leidt echter tot een verregaand voorstel voor de verbetering van de thermische isolatiewaarden en comforteisen in het volledige complex. Het systematisch plaatsen van voorzetwanden aan de binnenzijde van gevels en in pandgangen, het verhogen van de dakvolumes met een nieuwe dragende dakstructuur en isolatiepakket, de vervanging van alle buitenschrijnwerk en het afwerken van de bakstenen gevels met een pleister of kalei zijn wijzigingen die een grote impact hebben op de authenticiteit van het beschermde monument en op de architecturale kenmerken van de gebouwen. Bijgevolg hebben deze werken een duidelijke impact op de erfgoedwaarden van de site. Het is logisch dat voor een woon- en gebruiksfunctie aanpassingen noodzakelijk zijn om de thermische waarden en het comfortgevoel te verbeteren. De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg benadrukt echter dat een verdere verfijning en uitwerking van het ontwerp en verder overleg noodzakelijk zullen zijn om de impact van deze ingrepen op de erfgoedwaarden meer te beperken.

De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg merkt op dat een erfgoedpremie voor dit project werd toegekend. Het restauratiedossier dat hiervoor werd ingediend, werd toegevoegd aan de nieuwe versie van deze aanvraag, maar hieruit blijkt dat het huidige ontwerp op essentiële punten afwijkt van het restauratiedossier van de erfgoedpremie. Om in aanmerking te komen voor de uitbetaling van de erfgoedpremie zullen de daarvoor ingediende tekeningen, restauratieve werken, afwerkingen en details echter bindend zijn.

Naast bovenstaande bezwaren tasten volgende punten eveneens de erfgoedwaarde van het beschermde monument aan. Deze punten vergen nog aanpassingen aan het ontwerp. De niet-vergunningsplichtige werken kunnen door middel van een aanvraag toelating voor beschermde monumenten worden aangepast (zie [Werken monument | Eigenaars | Onroerend Erfgoed](#)):

#### Niveau 0:

- Triplex unit 12/13 (de nummering verschilt per bouwlaag): de isolerende voorzetwanden tegen de noordelijke wanden van de kapel en op de eerste verdieping moeten de contour en richting van deze wanden volgen zodat de vorm e/n richting van de bestaande wanden afleesbaar behouden blijft.
- De natuurstenen uitgietsbak met pomp in de zuidelijke wasberging (NT) moet integraal ter plaatse behouden blijven. Het demonteren en verplaatsen hiervan is niet aanvaardbaar: dit kan niet worden uitgevoerd zonder het metselwerk met de gesmoorde bakstenen te beschadigen. Bijgevolg is het plaatsen van een voorzetwand in deze hoek niet haalbaar.

- De op doorsneden AA' en BB' getekende toevoeging van isolerende voorzetwanden aan beide zijden van de pandgang tasten de zichtbaarheid en waardevolle afwerking van de gestucte gewelven aan en is niet aanvaardbaar. Volgens de principedetails worden op deze plaats alle dagkanten van de ramen, de borstweringen onder de ramen en de boogvormige lateien minstens 7cm uitgekapt om de binnenisolatie te realiseren. Bovendien is de noodzaak aan een geïsoleerde voorzetwand in de circulatieruimten niet duidelijk. Het plaatsen van een voorzetwand aan de binnenzijde van de gevel in de pandgang waar de collectieve ruimte wordt voorzien, kan verder worden uitgewerkt en bestudeerd maar de voorgestelde 14cm tast ook hier de erfgoedwaarde van de gewelven te sterk aan en is niet aanvaardbaar.

#### Niveau 1

- De toegevoegde wanden langs de 4 nieuwe traphallen moeten verenigbaar zijn met het behoud van de onderliggende houten moer- en kinderbalken of bakstenen gewelven. Een detailtekening van de aansluiting van deze nieuwe wanden op de vloerconstructies is nog noodzakelijk.
- De te maken openingen voor nieuwe trapgaten (vloeren eerste en tweede verdieping) moeten tot een minimum beperkt blijven en mogen geen aanleiding vormen om de aanpalende zones met kinderbalken te vervangen.
- Triplex unit 12/13 (de nummering verschilt per bouwlaag): de voorzetwanden op de eerste verdieping tussen de verschillende kamers van deze unit zijn niet aanvaardbaar. De voorzetwanden tegen de buitengevels moeten de vorm van deze gevels volgen en mogen geen nissen gelijktrekken met het omringende muurvlak.

#### Niveau 2

- De nieuwe scheidingswanden tussen unit 18 en 19, tussen unit 19 en de traphal en tussen unit 19 en unit 20+ liftkoker moeten naast de spanten en parallel met de spanten worden geplaatst om een eenvoudiger opbouw van de wanden te bekomen en om bijgevolg de impact van de wanden op de spanten te beperken.
- Het afsluiten van de oorspronkelijke trap is niet aanvaardbaar. Uit het plan kan niet worden afgeleid waar de scheiding tussen unit 19 en de traphal uit bestaat maar het afsluiten van de traphal is niet aanvaardbaar: dit tast de architectuurtypologie en planindeling te sterk aan en maakt het gebruik van de trap tussen de eerste en dakverdieping onmogelijk.
- De afmetingen van de dakvlakramen zijn nergens vermeld en de aansluiting op het dak is niet in detail weergegeven.

#### Binnendeuren:

- Uit de aanvraag blijkt niet welke binnendeuren behouden blijven op hun bestaande locatie, welke worden vervangen door brandwerende deuren met recuperatie van de beplanking en welke deuren worden gerecupereerd en herplaatst. De wijzigingen aan de binnendeuren worden uitgesloten uit de vergunning. Voor de verdere detaillering en uitwerking van de aanpak van de

binnendeuren moet voorafgaandelijk aan de werken nog een toelating worden aangevraagd.

- De binnendeuren die uitgeven op de gangen en die aan de zijde van de units worden gedicht door een voorzetwand, moeten zichtbaar behouden moeten blijven aan de zijde van de gang. (bijv. deuren unit 5, 17, 18, gastenkamers, enzovoort). Op de plannen wordt dit niet duidelijk weergegeven.

Uit de analyse op basis van het afwegingskader buitenschrijnwerk wordt geconcludeerd dat er nog heel wat schrijnwerk aanwezig is met een hoge erfgoedwaarde. Ondanks deze conclusie wordt voorgesteld om alle buitenschrijnwerk te vervangen omdat dit niet voldoet aan de huidige eisen van thermische isolatie, luchtdichtheid, geluidscomfort en veiligheid. Conform het afwegingskader dient echter ook te worden afgetoetst waar voorzetramen aan de binnenzijde haalbaar zijn om de comfort- en veiligheidseisen te verbeteren of waar verbeteringen aan het bestaande schrijnwerk kunnen worden uitgevoerd en dit met behoud van het waardevolle bestaande schrijnwerk.

Voor de ramen waarvoor, na onderzoek en motivatie volgens het afwegingskader en volgens de voorwaarden van de goedgekeurde erfgoedpremie, vervanging wel aanvaardbaar zou zijn, zullen volgende kenmerken moeten worden aangepast:

- De sectie van de bestaande ramen is vaak klein. Om de sterkte van de te reconstrueren raamprofielen te verbeteren en het verdund dubbel glas te kunnen plaatsen, mag de dikte van de houtsectie van de ramen met 1 cm worden verdiept en dit onder voorbehoud van de bepalingen van het premiedossier.
- De glasdikte van het dubbel glas mag maximaal 18mm zijn, tenzij het dossier van de erfgoedpremie hiervoor strengere voorwaarden stelt. De voorgestelde dikte van 28 à 30mm is niet aanvaardbaar en zorgt ervoor dat de schrijnwerkprofielen te sterk afwijken van de oorspronkelijke sectie.
- Het hang- en sluitwerk moet worden getekend op de schrijnwerkdetails.
- Raamtabletten moeten met dezelfde uitkraging en in hetzelfde materiaal als de oorspronkelijke toestand of de fase waarvan het te reconstrueren raam dateert, worden voorzien
- Alle te reconstrueren schrijnwerk moet een identiek uitzicht hebben als het modelschrijnwerk.

De voorgestelde afwerking van de bakstenen gevels met kalkpleister of kalei wordt **uitgesloten uit de vergunning**. Voorafgaandelijk aan de beslissing hoe de gevels worden afgewerkt, is materiaaltechnisch en sporenonderzoek in situ op de verschillende gevels nog noodzakelijk. Hieruit moet blijken wat de oorspronkelijke afwerking van de verschillende gevels was zodat deze gegevens de technische studie kunnen aanvullen. Op basis van beide studies samen kan worden beslist welke afwerking aanvaardbaar is en compatibel blijft met het behoud van de erfgoedwaarden.

De voorgestelde aanvraag wordt deels ongunstig en deels gunstig met voorwaarden geadviseerd vanuit erfgoeddoelpunt.

GROENZONE/TUINZONE

Ondanks dat de herbestemming een aanvaardbare handeling is hebben de voorgestelde plannen een grote impact op de beschermde tuin. In de beschrijvende nota wordt omstandig aangegeven dat het plan voldoet aan de voorschriften van het BPA meer specifiek de bouw mogelijkheden en verhardingsgraad binnen de beschermde tuinzone. Op plan lijkt alles alvast te voldoen in die zin dat de voorschriften worden gerespecteerd.

Bij uitvoering van plannen in, en grenzend aan, dergelijk gevoelige waardevolle groenzones kan er echter wel veel fout lopen waardoor er niet voorziene (soms onherroepelijke) schade aan groen wordt veroorzaakt. Om deze schade zoveel mogelijk te beperken zullen er bijzondere voorwaarden worden opgelegd die strikt nageleefd moeten worden.

Vanuit het groenkader wordt de beschermde tuin liefst zoveel mogelijk gevrijwaard van nieuwe bouwvolumes omdat deze het risico meegeven om extra schade aan de tuin te brengen. De bodem (beschermde tuin) van het met struiken en bomen begroeide deel van de tuin is op sommige plaatsen geëvolueerd naar een waardevolle (bos)kruidenlaag met klimop, grote stukken daslook en stinzenplanten (gecultiveerde boshyacint). Dit is correct geïnventariseerd in de 'nota landschap'.

Wat ook opvalt zijn de aanwezige cipressen verspreid over de site. Dit zijn geen inheemse boomsoorten, maar enkele exemplaren (rijen) zijn alvast van grote omvang en domineren de site en omgeving. Ze geven een typisch karakter en komen ook terug in de overige tuinkamers.

Vooraan worden er 3 bomen geveld om het nieuwe bouwvolume te realiseren. In de grootste tuinkamer zijn de 4 bomen aangetast door de letterzetter. In eerdere afspraken met de Groendienst was het behoud nog bepleit, maar door dit ziektebeeld heeft het geen zin meer om deze te behouden, gelet de conditie waarin ze zich bevinden.

In twee zones wordt in de beschermde tuinzone bebouwd. Daarnaast is nog een sterke ingreep vereist door de aanleg van de nieuwe brandweerweg.

De nieuwe bebouwing naast de Theresianenstraat bevindt zich volledig binnen de bouwzone, conform het BPA (in het plan van het stedenbouwkundig attest was dit plaatselijk in de beschermde tuinzone, conform het BPA). Het volume wordt bebouwd tot tegen de grens van de beschermde tuinzone, waardoor bij de bouwwerkzaamheden de tuin ook daar deels zal vernietigd worden (en nadien heraangelegd). De werfinsname mag er maximum 5 m breed zijn. De aanwezige bosbodem in deze strook met stinzenplanten zoals daslook (*Allium*) en hyacint dient er afgegraven te worden en gestockeerd zodat bij heraanleg van deze tuinzone deze bosbodem als toplaag kan hergebruikt worden. Eventueel wordt de grond direct naar een andere locatie (minder waardevolle) van de beschermde tuinzone ingebracht. Dit gebeurt sowieso in overleg met de Groendienst van de Stad Gent. **(bijzondere voorwaarde)**

De gevraagde brandweerweg is een ingrijpende handeling in de beschermde tuin. Hiervoor zal één van de mooier ontwikkelde en beeldbepalende bomen, namelijk de magnolia opgesnoeid moeten worden (minstens de laag hangende grote zijtak). Sowieso zal men met de brandweerweg zeer dicht tegen de stam komen met grote kans op wortelschade. De afstand tot de nieuwe verharding bedraagt amper een tweetal meter. Alle werken aan en naast deze boom, zullen door een European Tree Worker (ETW'er) opgevolgd moeten worden **(bijzondere voorwaarde)**. Voor het plaatsen en aanvoeren van materiaal en de kraan zal deze weg niet gebruikt kunnen indien hiervoor extra (tijdelijke) verharding nodig is. Enkel de voor de brandweer noodzakelijke breedte en hoogte kan aanleiding zijn voor snoeiwerken aan de magnolia en de begrenzing aangeduid op het werfinrichtingsplan dient te allen tijde gerespecteerd te worden.

De tweede uitbreiding in de zone voor waardevolle tuin is naast het bestaande gebouwtje waar een extra unit 6 wordt voorgesteld. Bij de plannen van het stedenbouwkundig attest was hier enkel een smalle uitbreiding voorzien van 1 m. Nu wordt de nieuwe gevel (18) voorzien tot op 3,85 m van de bestaande gevel. Hierdoor wordt dus gebouwd tot dichterbij de te behouden bomen. Ook hier dienen de snoeiwerkzaamheden (indien nodig) en alle werfwerkzaamheden opgevolgd te worden door een ETW'er (**bijzondere voorwaarde**).

De regenwaterput die hier in de beschermde tuinzone wordt ingetekend, kan niet op deze locatie geplaatst worden omwille van een bestaande boom, en dient verschoven te worden tot onder de verharding van de brandweer (**bijzondere voorwaarde**).

Verder wensen we mee te geven dat tijdens het plaatsbezoek van 24 april 2019 zijn enkele hopen vastgesteld werden in de tuinzone achteraan (bij de bamboe). Mogelijks is dit van een vos (geen aanwijzingen momenteel dat deze bewoond is). Daar wordt ook nog gebouwd. Bij de uitvoering van de werken moet hier aandachtig mee omgesprongen worden.

Maatregelen zullen getroffen moeten worden om de wortelzone van de te behouden bomen te beschermen (rijplaten of andere maatregelen). Enkel het plaatsen van een werfhekken zal alvast niet volstaan.

Daarnaast werd ook een landschapsplan toegevoegd, de intenties hiervan worden gesteund door de Groendienst maar hierop zijn enkele opmerkingen.

De wadi dient alvast zo dicht mogelijk tegen de kasseiverharding voorzien te worden, zodat de uit te graven zone van de tuin zo minimaal mogelijk blijft. Er wordt ook een vijver gesuggereerd. Ter plaatse zal moeten beoordeeld worden of deze extra afgraving te verantwoorden is ten opzichte van de aanwezige kruiden- en struikvegetatie. Ook zal rekening moeten gehouden worden met de aanwezige te behouden bomen (niet graven onder de kruinprojectie).

Het project voorziet een grote impact op een beschermde waardevolle tuin waardoor het cruciaal is om er alles aan te doen om het waardevolle groen te behouden en beschermen.

Bijgevolg worden nog volgende algemene beschermingsmaatregelen opgelegd:

- Tijdens de volledige duur van de werf (vanaf eerste voorbereidende werken) wordt een werfhekken geplaatst om de tuinzone en te behouden bomen (oa magnolia) te beschermen.
- Voorafgaand de werken worden de nodige snoei- en kapwerkzaamheden uitgevoerd in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.
- Een ETW'er volgt de werf op vanaf de eerste werkzaamheden (en begeleid alle werkzaamheden in de tuin en aan het groen) tot de laatste werfactiviteiten.
- Een exact beplantingsplan wordt opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent.

Vanuit het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt volgend advies gegeven (zie ook hoofdstuk 4.2):

De tuinen van het voormalig klooster bestaan uit 2 binnentuinen met een oorspronkelijk sobere, formele aanleg en een strakke vormgeving. Daarrond bevindt zich een meer landschappelijke tuin met deels verbost karakter waarin nog enkele religieuze elementen voorkomen. De tuinen stralen éénvoud en sereniteit uit. Het nieuwe ontwerp voor de tuinen moet dan ook voortbouwen op dit historisch gegeven. Het verschil tussen de formele binnentuinen en de

meer landschappelijke tuin rond de site moet voelbaar zijn in de nieuwe toestand. We beoordelen het nieuwe ontwerp voor de tuinen ongunstig, omwille van de volgende aspecten:

- Een beplantingsplan met waardering van de bestaande toestand ontbreekt. Daarom kunnen we het nieuw ontwerp niet aftoetsen aan de bestaande toestand.
- Voor de 2 bestaande binnentuinen is een nieuwe landschappelijke vormgeving ingetekend met organische vormen. Er zijn nieuwe bomen en stapstenen in een slingerend pad rondom bloemenweides voorzien. Deze vormentaal strookt niet met de typische kenmerken van historische kloostertuinen en hun formele, sobere uitzicht. Voor de bestaande binnentuinen is een nieuwe strakke, symmetrische vormgeving met laag blijvende parterres van bloeiende planten en kruiden wenselijk.
- Voor de grote binnentuin is de relatie met en het zicht vanuit de pandgang naar de tuin, met doorzichten op de andere historische gevels een belangrijk gegeven. Nieuwe bomen zijn in deze tuin vreemd aan het historisch karakter en zijn nefast voor de openheid van deze zone. We vragen hier om lage beplanting aan te houden. Het bestaand kruis, dat zich vandaag in deze tuin bevindt, komt niet terug op de ontwerpplannen, maar is te behouden. In de kleinere binnentuinen kan eventueel wel een boom geplant worden. Dit moet een soort zijn die aangepast is aan de omvang van de tuin, laag blijft en voldoende transparantie toelaat.
- Het gebruik van flagstones in de historische tuinen past niet. Qua verhardingsmaterialen zijn kasseien en half-verhardingen materialen die aansluiten bij de historische site. Grindgazon is eveneens mogelijk om het groenaspect te maximaliseren.

## MOBILITEIT

De 22 wooneenheden zullen als een cohousingproject beheerd worden, waardoor er nog een aantal collectieve ruimtes zijn. Daarnaast zijn er 3 units voor kortverblijf en 3 gastenkamers voor bezoekers van de vaste bewoners. De kerk wordt ingericht als multifunctionele ruimte met een maximale capaciteit van 90 personen.

Omwille van de brandweertoeankelijkheid voorziet men naast de voetgangerstoegang die rechtstreeks naar de kerk leidt, ook een nieuwe poort in de muur, met een eveneens nieuw gebouw erachter. Hier worden 3 autoparkeerplaatsen ingericht: 2 deelwagens en 1 plaats voor personen met een beperking. Hier kan men ook laden en lossen voor de collectieve functies. Omwille van de status van beschermd monument en de beschermdde tuin is het onmogelijk om hier voldoende autoparkeerplaatsen in te voegen. Bijgevolg werd er in onderling overleg (met het Mobiliteitsbedrijf) besloten om maximaal in te zetten op fietsgebruik, en daarnaast slechts 3 autoparkeerplaatsen te voorzien: 2 die ingevuld worden met deelwagens en 1 plaats voor personen met een beperking.

### *Bereikbaarheid van deze locatie:*

Deze locatie is zeer goed bereikbaar. Ze bevindt zich in het stadscentrum, in een autoluwe fietsstraat. Dit maakt dat de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers optimaal is. Openbaar vervoer bevindt zich op 200 à 400 m afstand: de tramhalte Theresianenstraat ligt op 200 m; de bushalte aan de Poel op ca 350 m en de tramhalte van de Galgenberg op ca 400 m. Per wagen is de site eveneens goed bereikbaar.

### *Parkeren:*

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, 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. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

Voor dit project concrete project gaat het om:

1. Type functie: wonen en buurtgerichte collectieve ruimtes
2. Ligging: oranje zone
3. Grootte:
  - 22 wooneenheden: 11 met 1 slaapkamer; 10 met 2 slaapkamers en 1 met 3 slaapkamers
  - 3 units voor kortverblijf (elk met 1 slaapkamer)
  - 3 gastenkamers voor de bezoekers van de bewoners (1 fietsstalplaats per gastenkamer)
  - De kerk als afhuurbare ruimte voor maximaal 90 personen (179 m<sup>2</sup>)

Volgens de parkeerrichtlijnen zou men voor de bewoners (inclusief kortverblijf (6 fietsen) en gastenkamers (3 fietsen)) minimaal 65 fietsenstallingsplaatsen en 13 à 18 autoparkeerplaatsen nodig hebben. Omwille van de beschermde status van de hele site worden er 2 autoparkeerplaatsen vervangen door 4 extra fietsenstallingen (+ 4 fietsen), en worden er 3 autoparkeerplaatsen gerealiseerd: 2 voor deelwagens (die elk min 4 wagens vervangen), en 1 voor personen met een beperking.

Voor de bezoekers van de voormalige kerk (als eventruimte) zijn er geen parkeerrichtlijnen. Hier gaan we uit van 50 % fietsgebruik, of minimaal 45 fietsenstallingsplaatsen voor de maximaal 90 bezoekers. Bezoekers uit de buurt kunnen te voet komen, en door de ligging vlak bij verschillende openbaar vervoersassen is de site goed ontsloten. Bezoekers die per wagen komen kunnen deze parkeren in de publieke parkings Sint-Michiels en Ramen.

### *Uitvoering fietsenstalling:*

Voor de bewoners moet men minimaal 69 plaatsen hebben, en worden er 80 voorzien, waarvan 73 voor gewone fietsen en 7 buitenmaatse plaatsen. Deze fietsen worden verdeeld over 2 locaties:

- Een stalling in de kelder onder de kerk met 65 plaatsen, bereikbaar via een luie trap met fietsgoot (9 % helling, 2 m breed, fietsgoten aan de buitenzijde van de trap)
- Een afgesloten deel van de fietsenstalling voor de bezoekers in het gebouw naast de nieuwe toegang met 8 hoog-laag plaatsen voor gewone fietsen en 7 plaatsen voor buitenmaatse fietsen.

Daarnaast zijn er nog 46 stallingsplaatsen voor bezoekers, die zowel voor de bezoekers van de bewoners als voor de bezoekers van de eventruimte dienen. Deze plaatsen zijn ondergebracht vlakbij de nieuwe inkom, in het gelijkvloers van het nieuwe gebouw. Zij zijn inpandig en geven via de sanitaire blok van de foyer van de kerk toegang tot de eventruimte. **Alle fietsenstallingsplaatsen zijn conform de gevraagde afmetingen.**

### *Uitvoering autoparkeerplaatsen:*

In het nieuwe gebouw achter de brandweerpoort worden de 2 deelwagens door middel van een autolift boven elkaar geplaatst. Daarnaast is er nog een parkeerplaats voor personen met een beperking. Langs hier kan men ook laden en lossen voor de eventruimte, aangezien de Theresianenstraat te smal is om dit op straat toe te kunnen laten.

In de directe omgeving zijn nog verschillende vaste standplaatsen van extra deelwagen-aanbieders voor de momenten dat de 2 eigen deelwagens niet volstaan. Indien bewoners toch een eigen wagen zouden nodig hebben – wat de deelnemers in dit project ten stelligste zal afgeraden worden – dan zullen zij zich voor een parkeerabonnement moeten wenden naar een van de nabijgelegen parkings.

Bezoekers die per wagen komen worden doorverwezen naar de parkings in de omgeving.

Parking Ramen bevindt zich op ca 450 m afstand, en parking St Michiels op ca 550 m.

*De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.*

### TEAM STADSBOUWMEESTER

Voorliggende aanvraag OMV\_2023129849, betreft de restauratie en herbestemming van het Karmelietessenklooster, door Symbiosis vzw, gelegen te Theresianenstraat 9, 9000 Gent.

Dit project kent een lange historiek, en werd mee begeleid door Team Stadsbouwmeester. Het project werd op 08/06/2023 voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering.

De geconserveerdheid van het klooster is uniek, het was een boerderij en leefomgeving voor de ongeschoeide karmelietessen, en is zeer lang afgesloten geweest van de stad. Het gebouw was zeer lang onaangetast, Team Stadsbouwmeester ziet veel potentieel in het voorstel om het gebouw van een nieuwe bestemming te voorzien. Er is veel appreciatie over hoe de verschillende ingrepen op het terrein zijn ingepast, zoals het wonen rond het kloosterhof en de U-vormige ingreep. Er zit veel kwaliteit op de herpositionering en ingreep aan de poort. De plek is magisch, en er werd op een gevoelige manier een nieuwe toevoeging gedaan aan de locatie. Team Stadsbouwmeester apprecieert dat oplossingen worden gezocht om alle delen integraal toegankelijk te maken, en dat deze mee worden ingezet als ontmoetingsruimte en er zo bijzondere plekken van te maken.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Daaropvolgend werden eveneens stedelijke gesprekken opgezet om de keuzes in het ontwerp inzake erfgoed versus vereisten brandweer samen te brengen.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

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

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

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

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

Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

## 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.

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

- OMV\_2023129849 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de restauratie en herbestemming van het Karmelietessenklooster aan Symbiosis vzw (O.N.:0848631620) gelegen te Theresianenstraat 9, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

De rubriek voor de inrichting/activiteit Karmelietessenklooster Gent met inrichtingsnummer 20240219-0033 beslist het college als volgt:

### **Vergunde rubriek:**

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   29 x warmtepompboiler VWH B 150 van 0,4 kW = 11,6 kW	71,9 kW

	3x centrale warmtepomp van 20,1 kW = 60,3 kW   <b>Nieuw</b>	
--	---	--

## Artikel 2:

### Legt volgende voorwaarden op:

#### De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

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

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

#### 1/ Uitgesloten uit de vergunning:

##### Agentschap Onroerend Erfgoed:

Volgende handelingen krijgen een ongunstig advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:

- Voorafgaand aan deze aanvraag werd in 2022 een restauratiedossier opgemaakt, dat intussen goedgekeurd werd. Dit dossier omvat de volgende werken:
  - Stabiliteitstechnische ingrepen
  - Restauratie van de gevels, zonder gevelafwerking
  - Restauratie van de bedaking en regenwaterafvoer
  - Restauratie en reconstructie van het buitenschrijnwerk
  - Restauratie van de binnenbepleistering (wanden en plafonds)
  - Restauratie van originele vloeren

De toekenningsbrief van de premie is opgenomen aan deze aanvraag, maar niet het eigenlijke restauratiedossier. Voor sommige thema's wordt in deze aanvraag een aanpassing voorgesteld op dit restauratiedossier, zoals voor buitenschrijnwerk en voor de aanpassing van de dakstructuur. Voor andere thema's, zoals restauratie van de gevels, bedaking, binnenbepleistering,... is aan deze aanvraag geen gedetailleerde omschrijving van de werken toegevoegd. Alle werken die reeds onderdeel uitmaken van dit restauratiedossier moeten uit deze aanvraag gesloten worden. De omschrijving uit het restauratiedossier primeert op deze aanvraag.

Aanpassing van de dakstructuur van de bestaande gebouwen: de dakstructuur moet worden aangepast om voldoende vrije hoogte onder de spanten te hebben, zodat kwalitatieve woonentiteiten op de zolders kan gerealiseerd worden. De spanten van de volumes zijn 19de eeuws en zijn niet van bijzondere erfgoedwaarde. We stellen wel behoud van de dakconstructie voorop, wegens zijn historische waarde. In het voortraject hebben we op basis van technische voorstellen ons akkoord gegeven voor

aanpassing van de dakstructuur. De tekeningen, die deel uitmaken van het premiedossier, werden in het verleden goedgekeurd. Vandaag worden andere aanpassingen voorgesteld, waarbij de bestaande spanten aangepast worden, een nieuwe hedendaagse spantconstructie bovenop de bestaande spanten toegevoegd wordt en de nokhoogte van de daken aangepast wordt. Hoeveel de nokverhoging betreft, is niet gedetailleerd weergegeven op de snedes. Daarnaast wordt een betonnen ringbalk voorzien ter vervanging van de muurplaten. Deze wijzigingen zijn niet gemotiveerd, betekenen het materiaalverlies van alle bovenste zones van de muren, een drastische aanpassing van de dakstructuur en het uitzicht van de bedaking en zijn aansluitingen. De historische opbouw gaat verloren. Deze uitvoeringsdetails zijn niet conform het premiedossier en worden daarom ook niet aanvaard.

Vernieuwing van het buitenschrijnwerk: men voorziet de vernieuwing van alle buitenschrijnwerk volgens de toegevoegde detailtekeningen. Deze tekeningen zijn niet conform met de tekeningen, die goedgekeurd werden in het premiedossier. In de huidige aanvraag voorziet men sterk isolerend schrijnwerk met een glasdikte van ongeveer 3cm. De grote meerdikte van de nieuwe ramen t.o.v. het origineel schrijnwerk, afwijkende detaillering en een andere opbouw van de ramen wijzigen het uitzicht en de verhoudingen van de originele toestand te sterk. Dit heeft een impact op de architectuurhistorische erfgoedwaarde.

De nieuwe vloerpeilen stijgen drastisch op de verdiepingen. Er is een nieuwe vloeropbouw van ongeveer 30cm voorzien. Hierdoor wijzigen de verhoudingen met de omliggende erfgoedelementen zoals buitenschrijnwerk, binnendeuren en eventuele schouwlichamen. We kunnen een beperkte verhoging van het vloerpeil toestaan, waarbij de originele verhoudingen gerespecteerd blijven.

De tuinen van het voormalig klooster bestaan uit 2 binnentuinen met een oorspronkelijk sobere, formele aanleg en een strakke vormgeving. Daarrond bevindt zich een meer landschappelijke tuin met deels verbost karakter waarin nog enkele religieuze elementen voorkomen. De tuinen stralen éénevoud en sereniteit uit. Het nieuwe ontwerp voor de tuinen moet dan ook voortbouwen op dit historisch gegeven. Het verschil tussen de formele binnentuinen en de meer landschappelijke tuin rond de site moet voelbaar zijn in de nieuwe toestand. We beoordelen het nieuwe ontwerp voor de tuinen ongunstig, omwille van de volgende aspecten:

- Een beplantingsplan met waardering van de bestaande toestand ontbreekt. Daarom kunnen we het nieuw ontwerp niet aftoetsen aan de bestaande toestand.
- Voor de 2 bestaande binnentuinen is een nieuwe landschappelijke vormgeving ingetekend met organische vormen. Er zijn nieuwe bomen en stapstenen in een slingerend pad rondom bloemenweides voorzien. Deze vormentaal strookt niet met de typische kenmerken van historische kloostertuinen en hun formele, sobere uitzicht. Voor de bestaande binnentuinen is een nieuwe strakke, symmetrische vormgeving met laag blijvende parterres van bloeiende planten en kruiden wenselijk.

- Voor de grote binnentuin is de relatie met en het zicht vanuit de pandgang naar de tuin, met doorzichten op de andere historische gevels een belangrijk gegeven. Nieuwe bomen zijn in deze tuin vreemd aan het historisch karakter en zijn nefast voor de openheid van deze zone. We vragen hier om lage beplanting aan te houden. Het bestaand kruis, dat zich vandaag in deze tuin bevindt, komt niet terug op de ontwerpplannen, maar is te behouden. In de kleinere binnentuinen kan eventueel wel een boom geplant worden. Dit moet een soort zijn die aangepast is aan de omvang van de tuin, laag blijft en voldoende transparantie toelaat.
- Het gebruik van flagstones in de historische tuinen past niet. Qua verhardingsmaterialen zijn kasseien en half-verhardingen materialen die aansluiten bij de historische site. Grindgazon is eveneens mogelijk om het groenaspect te maximaliseren.

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met  
 \* passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);  
 \* relevante bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit (art. 6.2.4 Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014);  
 \* bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 2 Beschermingsbesluit).

Volgende werken krijgen bovendien een **ongunstig advies** omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- Restauratie van de tuilmuren en straatmuur: de restauratie van deze muren maakt geen onderdeel uit van het premiedossier. In het huidig dossier ontbreekt een nauwkeurige technische omschrijving van de uit te voeren werken.
- Restauratie van de kapel: de restauratieve werken aan exterieur en interieur van de kapel maken geen deel uit van het goedgekeurd premiedossier. In het huidig dossier ontbreekt een nauwkeurige technische omschrijving van de uit te voeren werken.
- Plaatsen van een gevelafwerking op de originele volumes zoals kaleien, schilderen, bepleisteren of cementeren. De nieuwe afwerking naar origineel uitzicht moet beslist worden aan de hand van het kleur- en materiaaltechnisch onderzoek per geveldeel. Dit onderzoek moet nog uitgevoerd worden.
- Plaatsing van binnenisolatie: In alle kloostergebouwen is de toevoeging van binnenisolatie voorzien. De interieurs zijn niet decoratief afgewerkt, behalve in een aantal bepalende lokalen, zoals onder andere de pandgang met zijn gewelfde plafonds, het zusterkoor,... Op basis van de waardering van de erfgoedelementen van de interieurs kunnen we principieel akkoord gaan met de toevoeging van binnenisolatie. De studie van de bouwfysische kwaliteit van het metselwerk en de mogelijkheid tot een eventuele afwerking van de gevels is vandaag nog lopende. Momenteel wordt uitgegaan van de toepassing van

14cm Multipor overal. De plaatsing van binnenisolatie is mogelijk, mits een positieve conclusie van de studies en mits detailstudie op maat van elke ruimte. Niet overal zal 14cm Multipor gerealiseerd kunnen worden. De toegevoegde details 1 en 2, waarbij in de pandgang rondom de ramen ongeveer 10 cm metselwerk afgebroken wordt, is bovendien strijdig met de erfgoedwaarden en wordt dus niet toegestaan. In de pandgang moet naar een zo dun mogelijk isolatiesysteem gezocht worden. Ook in andere ruimtes en op andere verdiepingen wordt een verwijdering van het metselwerk van deze grootteorde rond de ramen of andere structuur niet toegestaan.

- Op sommige plaatsen loopt op plan de binnenisolatie over de bestaande deur: als hier een originele deur aanwezig is, moet deze zichtbaar blijven langs de kant van de gang. De deur kan met een valse geïsoleerde wand gedicht worden langs de zijde van de woonentiteit.

Voor alle bovenvermelde werken, die ongunstig geadviseerd werden, kan een toelating aangevraagd worden bij de dienst Monumentenzorg van de stad Gent.

**Monumentenzorg:**

1. Volgende werken worden uitgesloten uit de omgevingsvergunning aangezien een aanpassing of verdere uitwerking van deze werken en elementen nog noodzakelijk is. Voorafgaandelijk aan de uitvoering van deze werken zal nog een toelating voor werken aan een beschermd monument moeten worden aangevraagd bij de Stad Gent als erkende onroerenderfgoedgemeente.

- Gevelafwerkingen (reiniging, voegwerken, pleisteren, kaleien, schilderen ...)
- Alle werken aan het buitenschrijnwerk: restauratieve werken, vervanging en reconstructie, het plaatsen van voorzetramen, de vervanging van glas, schilderwerken
- Het nog uit te voeren materiaal- en kleuronderzoek op de gevels en het schrijnwerk
- De voorzetwanden in de 4 pandgangen zijn niet aanvaardbaar. Het principedetail met toevoeging van een 14cm dikke voorzetwand aan beide zijden van de pandgang en het uitkappen van de dagkanten, borstwering en latei is niet aanvaardbaar. Een aangepast voorstel voor een eventuele isolatie aan de binnenzijde van de gevel waar de pandgang als collectieve ruimte wordt ingericht, is noodzakelijk.
- De wijzigingen aan de binnendeuren worden uitgesloten uit de vergunning. Het louter recupereren van de planken om hiermee de nieuwe afwerking van een deur met brandweerstand te voorzien tast de erfgoedwaarde van de deuren te sterk aan en zal in de praktijk moeilijk of niet realiseerbaar zijn. Waar nodig kunnen deuren met een brandweerstand worden geplaatst maar het integraal behoud en herplaatsen van de waardevolle binnendeuren in situ is een vereiste. Indien nodig kunnen de te behouden binnendeuren op een gewijzigde locatie worden herplaatst. Voor de verdere detaillering en uitwerking van de aanpak van de nieuwe deuren met brandweerstand en de

bestaande binnendeuren, moet voorafgaandelijk aan de werken nog een toelating worden aangevraagd.

- De detailtekeningen, materiaalkeuze en kleuren van de zonnepanelen werden niet toegevoegd. Voor de zonnepanelen op de hellende dakvlakken van de bestaande vleugels moet een aanvraag van een toelating volgende punten verduidelijken:
  - de noodzaak aan deze hoeveelheid panelen
  - de noodzaak om de panelen op deze daken en niet op de nieuwe daken te plaatsen
  - zijn de panelen verenigbaar met de bestaande te behouden dakconstructie
  - hoe worden de panelen gemonteerd en wat is hun uitzicht
  - is de voorgestelde schikking de meest voordelige ten opzichte van de beeldwaarde van het beschermde monument
  - wat is de impact van deze installatie op het interieur? Hoe verloopt de technische uitrusting hiervoor in het interieur?

2. Volgende werken worden uitgesloten uit de omgevingsvergunning en zijn niet aanvaardbaar omwille van de aantasting van de erfgoedwaarden van de gebouwen en de site:

- De voorgestelde aanpassing van de spanten en de bijhorende verhoging van de daken moet worden bijgestuurd. De nieuwe dragende spanten zijn enkel aanvaardbaar wanneer deze compatibel zijn met het behoud van de bestaande gevelhoogtes, kroonlijsthoogtes en spondeplanken. De toevoeging van een bakgoot op de plaats waar nu een spondeplank aanwezig is, wijzigt de vormgeving en het uitzicht en is niet aanvaardbaar. De toevoeging van een ringbalk zoals voorgesteld zal leiden tot het hermetsen van de geveldelen vanaf de lateien van de ramen eerste verdieping en is bijgevolg een te drastische ingreep.
- De nieuwe trekkers die de spatkrachten moeten opnemen en om de 50cm worden voorzien, moeten compatibel zijn met het behoud van de bestaande trekkers (moerbalken) en een maximaal behoud van de kinderbalken in de zoldervloer. Er is nergens in detail weergegeven hoe de nieuwe trekkers worden voorzien en uit welk materiaal deze bestaan.
- De verhoging van de 3 trekkers van de spanten in unit 3 heeft een te grote impact op de authenticiteit van deze spanten en dit enkel om de vrije doorgang onder de spanten enkel cm te verhogen zodat een vrije hoogte van 220cm onder het spant wordt verkregen. De trekker moet op de bestaande hoogte behouden blijven.
- Volgende voorzetwanden zijn niet aanvaardbaar:
  - Niveau 0:
    - zuidelijke noodtrap en nooduitgang: De voorzetwanden tegen de scheidsmuren en tegen de wand van de pandgang. Deze voorzetwanden zijn niet verenigbaar met het vereiste behoud van het stucwerkplafond.

- de voorzetwanden in de hoek van de natuurstenen uitgietbak met pomp in de zuidelijke wasberging (NT).
- de voorzetwanden in de pandgangen.
  - Niveau 1: triplex unit 12/13 (verschillende nummering per bouwlaag): de voorzetwanden op de eerste verdieping tussen de verschillende kamers van deze unit.

## **2/ Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:**

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (ref. 037477-038/SP/2024) moeten worden nageleefd.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed (ref. 4.002/44021/918.2) moeten worden nageleefd.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (ref. 5000062009) moeten worden nageleefd.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten worden nageleefd.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (ref. AD-23-1490 – 2de advies) moeten worden nageleefd.

## **3/ Erfgoed:**

Volgende werken zijn aanvaardbaar mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden beogen een maximaal behoud en waar nodig herstel van de erfgoedwaarden.

- Niveau 0:
  - De wand met opengewerkte zone met luiken tussen de kapel en de collectieve ruimte (voormalig zusterkoor) is niet getekend. Als voorwaarde wordt gesteld dat deze wand integraal behouden moet blijven. Deze wand is kenmerkend voor de vroegere werking van het slotklooster.
  - Het stucwerkplafond in de nieuwe traphal palend aan unit 5 moet ongewijzigd behouden blijven. Het principe om tegen dit plafond brandwerende platen aan te brengen en het stucwerk te reconstrueren op de brandwerende beplating is niet aanvaardbaar. Als voorwaarde wordt gesteld dat de brandwerende platen tussen de houten vloerstructuur moeten worden aangebracht zodat het stucwerkplafond zichtbaar behouden kan blijven.
- Niveau 2: De nieuwe scheidingswanden tussen unit 18 en 19, tussen unit 19 en de traphal en tussen unit 19 en unit 20+ liftkoker moeten naast de spanten en parallel met de spanten worden geplaatst om een eenvoudiger opbouw van de wanden te bekomen en om bijgevolg de impact van de wanden op de spanten te beperken.
- Voor volgende werken moet voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken eveneens nog een toelating worden aangevraagd bij de Stad Gent als erkende onroerenderfgoedgemeente:
  - Een detailtekening van de aansluiting van de nieuwe wanden langs trappen en traphallen op de vloerconstructies is nog noodzakelijk.

- De afmetingen en aansluitingen van de nieuwe dakvlakramen ontbreken op de aanvraag.

Als voorwaarde wordt gesteld dat het doorgeefluik en het raam met traliewerk in de collectieve ruimten naast de trap- en liftkoker moet worden herplaatst en dit op zodanig wijze dat beide elementen nog kunnen functioneren. Voor de nieuwe locatie dient een toelating te worden aangevraagd.

#### **4/ Unit 7:**

De slaapkamer en natte cel van unit 7 moeten zodanig worden samengevoegd dat de vloeroppervlakte verhoogt en de slaapkamer voldoende daglicht ontvangt.

#### **5/ Gastenkamers en kort verblijven:**

Deze 6 kamers doen dienst als een verblijfruimte voor bezoekers van de vaste bewoners. Het is niet de bedoeling dat deze kortverblijven worden onderverhuurd aan niet bezoekers van de bewoners.

#### **6/ Hemelwater:**

- Conform artikel 12 van het ABR moet het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.
- Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- 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/m<sup>2</sup>.
- Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.
- Bij de infiltratievoorzieningen zich ondergronds bevinden, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar de ondergrondse infiltratievoorzieningen wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. De ondergrondse infiltratievoorzieningen moeten de nodige toegangsputen hebben voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van de voorziening.
- De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.
- De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

#### **7/ Groenzone/tuinzone:**

- tijdens de volledige duur van de werf (vanaf eerste voorbereidende werken tot laatste werken) wordt een werfhekken geplaatst om de tuinzone en te behouden bomen (oa magnolia) te beschermen.
- de werfinsname naast het nieuwe bouwvolume langs de Theresianenstraat mag maximum 5 m breed zijn. De aanwezige bosbodem in deze strook met stinzenplanten zoals daslook (Allium) en hyacint dient er afgegraven te worden en gestockeerd zodat bij heraanleg van deze tuinzone deze bosbodem als top laag kan hergebruikt worden. Eventueel wordt de grond direct naar een andere locatie (minder waardevolle) van de beschermde tuinzone ingebracht.
- voorafgaand alle werken in de tuin (onder meer werfinrichting, uitgravingen) en aan bomen (snoei- en kapwerkzaamheden) wordt de Groendienst van de Stad Gent betrokken en uitgenodigd. Voor het plaatsen en aanvoeren van materiaal en de kraan naar achter kan niet gereden worden tussen kort verblijf 3 en de magnolia, indien hiervoor extra (tijdelijke) verharding nodig is. Enkel de voor de brandweer noodzakelijke breedte en hoogte kan aanleiding zijn voor snoeiwerken aan de magnolia.
- een European Tree Worker (ETW'er) volgt de werf op vanaf de eerste werkzaamheden (en begeleid alle werkzaamheden in de tuin en aan het groen) tot de laatste werfactiviteiten. Alle werken aan (snoeiwerkzaamheden waar nodig) en naast de te behouden bomen, zullen door een European Tree Worker (ETW'er) opgevolgd worden. Speciale aandacht is nodig ter hoogte van de magnolia en de zone ter hoogte van de uitbreiding naast het bestaande gebouwtje waar een extra unit 6 wordt gebouwd,
- de regenwaterput die naast de extra unit 6 wordt ingetekend in de beschermde tuinzone dient verschoven te worden tot onder de verharding van de brandweer.
- maatregelen zullen getroffen moeten worden om de wortelzone van de te behouden bomen te beschermen (rijplaten of andere maatregelen). Enkel het plaatsen van een werfhekken zal alvast niet volstaan.
- de wadi dient zo dicht mogelijk tegen de kasseiverharding voorzien te worden, zodat de uit te graven zone van de tuin zo minimaal mogelijk blijft.
- ter plaatse zal moeten beoordeeld worden of een extra afgraving voor aanleg van een vijver te verantwoorden is ten opzichte van de aanwezige kruiden- en struikenvegetatie. Ook zal er rekening moeten gehouden worden met de aanwezige te behouden bomen (niet graven onder de kruinprojectie).
- een exact beplantingsplan wordt opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent.

### **8/ 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](http://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 in regel 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. Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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](http://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-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).
- 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/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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 ter plaatse te laten infiltreren 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 DWA-afvoeren 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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de respectievelijke septische putten.

### **9/ Openbaar domein:**

#### **Sloop:**

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### **Opbouw:**

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande en ontworpen peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen. En deze poort moet minimaal 7,70 meter breed zijn.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

### **10/ Privaat binnengebied:**

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op dit private binnengebied.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

#### **11/ Sloopopvolging:**

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Er werden asbestmaterialen teruggevonden in het gebouw. De veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan (asbestinventaris) dienen opgevolgd te worden.

#### **Artikel 3:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### **Charter Werftransport:**

Stad Gent heeft een charter werftransport uitgeschreven waarbij er wordt ingezet om gevaarlijke situaties te vermijden en zware transporten te vermijden op piekmomenten bij schoolomgevingen, fietsstraten, etc. Bij de bepaling van het werftransport moet hiermee rekening worden gehouden.

##### **Hemelwater en infiltratie:**

- Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

- Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat.

Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geledigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zoniet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

#### **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 Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of met de 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 de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Er zijn wegen- en/of rioleringswerken gepland in de Theresianenstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00 via mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### **Huisnummering:**

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

#### **Bemaling:**

- Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

#### **Grondverzet:**

- Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m<sup>3</sup> en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m<sup>3</sup> waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m<sup>3</sup> die in verschillende partijen kleiner dan 250 m<sup>3</sup> wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

- De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

#### **Geluid:**

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
  - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
  - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

### **Drinkwaterinstallatie:**

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

§ 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.

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 aantoonde 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 vervaltermijn 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 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 in kennisstelling van de stopzetting.

§ 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.

#### **Artikel 100.**

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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

#### **Artikel 101.**

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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 – 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 op 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.

2024\_CBS\_05179 - OMV\_2023129849 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en herbestemming van het Karmelietessenklooster - met openbaar onderzoek - Theresianenstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023129849**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_2204_G_B_15.pdf	Yapld7KtVqpChWsSGPqHkw==
BA_2204_BPA tabel.pdf	JNs6YVSNem9FNKUXTjCn+A==
BA_2204_G_B_1.pdf	QL484UjMte2TjBBA/NoPpg==
BA_2204_G_B_10.pdf	Mfrmvk02+eF1RfrSvxlnAQ==
BA_2204_G_B_11.pdf	q6LG9TTZCvuy/qC1DWtZUg==
BA_2204_G_B_12.pdf	jw++Mm8zP69pfSZgRG09mw==
BA_2204_G_B_13.pdf	yDhG7a7zKxNcZGNTGoOOAQ==
BA_2204_G_B_14.pdf	taQL9lh/k1DO3uqEdlz4IA==
BA_2204_G_B_16.pdf	pljeVHTgDx25FOrkutl4IQ==
BA_2204_G_B_17.pdf	otwGKQ7B4IWqF59mliPQGg==
BA_2204_G_B_18.pdf	XZYezqs7g+UZkEjWNopV3A==
BA_2204_G_B_19.pdf	EbnhJEMnhDPWcp2qd64hDA==
BA_2204_G_B_2.pdf	Qj1xcAVHb9Am9Ap+V8E70g==
BA_2204_G_B_20.pdf	zaBSQ6o4lqiFBnltNOj8pw==

BA_2204_G_B_21.pdf	p/p5jbVPTx2De8vA97cDfg==
BA_2204_G_B_22.pdf	Rd7HUf3ZmpB+za+g49+NQQ==
BA_2204_G_B_23.pdf	7pzdQar6rJBOjFFEIMvU2A==
BA_2204_G_B_24.pdf	J9mdFsC3r4GRLnVh06Gfbg==
BA_2204_G_B_3.pdf	kkNiiYHzQniFOXTAJJz4dg==
BA_2204_G_B_4.pdf	iYwb9gbs3VQ3xa+LSl1j0g==
BA_2204_G_B_5.pdf	ofsAV2nEGhpb/HKh2yAu4Q==
BA_2204_G_B_6.pdf	A1b4LgA/EPCOyvuGvJ9WKw==
BA_2204_G_B_7.pdf	i5i86SS67zQzd/UbswNMfA==
BA_2204_G_B_8.pdf	7iAVOIg7zRODI6PmBz+B1g==
BA_2204_G_B_9.pdf	wHrdmzczAC5FRGRZKtabGxQ==
BA_2204_G_N_1.pdf	1xO8asKZ5vzfk6bVmukDsQ==
BA_2204_G_N_10.pdf	7xd36ObXD9GRi/m2geL7Ww==
BA_2204_G_N_11.pdf	ioO+gqTeMgkqsHIWylYvRg==
BA_2204_G_N_12.pdf	WEmBMbCYaeO5JSAlyTbnqA==
BA_2204_G_N_13.pdf	6/eNrZF+E8aMePxtW7N86g==
BA_2204_G_N_14.pdf	+Rk2vjXCxR/KDNFJrCYFHw==
BA_2204_G_N_15.pdf	forK36NDqz/u8J2SmqmGfA==

BA_2204_G_N_16.pdf	vl/kwnthwIO6KmCCHRkgLw==
BA_2204_G_N_17.pdf	n+UD/gPynDRZ87colSE+Ng==
BA_2204_G_N_18.pdf	cGCxfzO74klPryBzINRoUg==
BA_2204_G_N_19.pdf	XHBsKB8y6RmKNfEXYRzeXw==
BA_2204_G_N_2.pdf	XaHbkR6Qws15zrMqy5HQ7w==
BA_2204_G_N_20.pdf	JhuoRJoImIRLDlwcEXWHeA==
BA_2204_G_N_21.pdf	iCWaHjojUSxWf3Vt+EwE2w==
BA_2204_G_N_22.pdf	6Pl/ZOKz5widsq467EnFpw==
BA_2204_G_N_23.pdf	EEAtFhmF8Yv5jTni7HsafQ==
BA_2204_G_N_24.pdf	f+jOgmDAh5qVdLOvJIDr0A==
BA_2204_G_N_3.pdf	fT6zJUdWmSEPglG3rGT6pg==
BA_2204_G_N_4.pdf	az+ms4vJsiKwKedrG6/r6w==
BA_2204_G_N_5.pdf	V3UNzqWpy3Pwme43on/plg==
BA_2204_G_N_6.pdf	vhX3uAkZhSTbzcYlne86gA==
BA_2204_G_N_7.pdf	ZTFKoOS8oZBF0lgm1PIZcg==
BA_2204_G_N_8.pdf	jpbppEFws392vHu4zCB8PA==
BA_2204_G_N_9.pdf	0Red+IP6L1yk3LV+fJWaRw==
BA_2204_GS_B.pdf	94faNzallVBCGjk8/8G3vg==

BA_2204_GS_N.pdf	feOZHj8MeqX623xDHfjmBw==
BA_2204_I_B_BPA.pdf	raN0fsPVUtVSK7zWS+WdUA==
BA_2204_I_B.pdf	fet6k47A9UwwwXk0q3VRHQ==
BA_2204_I_N_BPA.pdf	wBS6HM6NVs9H5Esc3eodYA==
BA_2204_I_N_landschap.pdf	eNIGf4HYfg8sf3Od9IhHIA==
BA_2204_I_N.pdf	xGOBF7B0HdLV6Bow6A720A==
BA_2204_L.pdf	kohhbf+X2zmX3erl+wYZKw==
BA_2204_P_B__0.pdf	j1ZkZZvOyQz1OGkPi2/e/w==
BA_2204_P_B__1.pdf	59htA9wwydQxBfh3+Yd/uw==
BA_2204_P_B__2.pdf	arny4Yiw/7T6NQsoLKjc7Q==
BA_2204_P_B_-1.pdf	tkfWVDNAK9qL6vNImDaA8A==
BA_2204_P_B_dak.pdf	rzfssUIhSoLgreK21uWUUg==
BA_2204_P_N__0.pdf	sMOpQyqSyAU0aCVbnVGrMQ==
BA_2204_P_N__1.pdf	A9NmX4zKmXwnbxwvgHdgxQ==
BA_2204_P_N__2.pdf	niEm/DrRTJ9Fy//KwMOziw==
BA_2204_P_N_-1 riolering.pdf	5odaxr2qjadD/nJndIAZuA==
BA_2204_P_N_-1.pdf	8ZBCw81H1puVchyZCfqrQ==
BA_2204_P_N_boringen.pdf	jBZbcGG5cZpCDpt1/ipCTA==

BA_2204_P_N_dak.pdf	3MYO3mvCwdAlgCxtT2lqoQ==
BA_2204_S_B_AA_.pdf	FpT1sD2CdsyUUcgoadf1Ew==
BA_2204_S_B_BB_.pdf	GFJBAhR1r3jwJp7glg1djA==
BA_2204_S_B_CC_.pdf	RUfhUkW2oYa++1QWVQxxyw==
BA_2204_S_B_DD_.pdf	37Dxl/FgRrEkqEtc4Dlp8w==
BA_2204_S_B_EE_.pdf	k/kx1JacqTHu94vxX3q7gA==
BA_2204_S_N_AA_.pdf	BWQUQpZse3NW5PgiXmDGag==
BA_2204_S_N_BB_.pdf	fjB3TgoK83CfQdJzrlfUZg==
BA_2204_S_N_CC_.pdf	cFWYk4jXME8407MhzzlZTw==
BA_2204_S_N_DD_.pdf	84je+q+Oy7DQeAWxiZxfuQ==
BA_2204_S_N_EE_.pdf	Nxh3fqllhjaN1f8NsGz8SQ==
BA_2204_T_B_1.pdf	bLktvfxEUx7RWPuyd8mZnQ==
BA_2204_T_B_2.pdf	nTtomjiSlyFCvoj5jlvOSQ==
BA_2204_T_N_1.pdf	enVf3s89piQf2QF/4eq2tw==
BA_2204_T_N_2.pdf	Pjx0f9ZU8Lq3mGDLnqWxrQ==