



---

**2024\_CBS\_06878 OMV\_2023107125 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder - Sint-Jacobsnieuwstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

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

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

**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 geeft ongunstig advies**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

SANTIAGO BV met als contactadres Sint-Jacobsnieuwstraat 87, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023107125) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 september 2023.

De aanvraag werd op 21 maart 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 15 mei 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder
- Adres: Sint-Jacobsnieuwstraat 87-89, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 1212B en 1216D

Op 22 januari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 13 februari 2024 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 27 mei 2024.

## **ADVIES**

---

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 21 maart 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

### **In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:**

1. BGO nieuw groot logies
  - De BGO werd door GR goedgekeurd dd. 27/11/2023, het dossier werd eerder ingediend waardoor met BGO geen rekening mag gehouden worden.
  - In zoverre de bestreden beslissing gesteund is op een bepaalde visie om op deze locatie geen nieuwe of uitgebreide hotels toe te laten, moet worden verwezen naar het arrest-Bucomat van de Raad van State van 27 mei 2020, nr. 247.659, dat het gebruik van (niet in een RUP of verordening 'gecodificeerde') onderzoeken of visies als "*nieuwe, niet decretaal voorziene, weigeringsgrond*" veroordeelt.
  - In ondergeschikte orde geldt ook nog dat beleidsvisies niet kunnen gelden als beoordelingsgrond, niet enkel omdat de VCRO dat zo voorschrijft

(voorheen, wat de structuurplannen betreft, in artikel 2.1.2, § 7,3 thans, wat betreft de beleidsplannen, in artikel 2.1.2, § 1), maar vooral omdat deze plannen niet onderworpen werden en worden aan de plan-MER-plicht.

2. Er wordt opgemerkt dat het beroep het volgende vermeldt: ‘*In casu* geldt dat op het ogenblik van indiening van de aanvraag er voor het aanvraagterrein geen publiek kenbaar gemaakte BGO voorligt die de oprichting van een klassiek opgestelde eengezinswoning oplegt. Op het ogenblik van de aanvraag was er zelfs géén juridisch instrument voorhanden om de realisatiemogelijkheden zoals vermeld in het vigerend gewestplan, en nadien herbevestigd door het gemeentelijk RUP ‘Menensesteenweg – Prinsenstraat – Rapetstraat’ af te weren.’
3. Negatieve impact op de leef- en woonomgeving van de lokale bevolking
4. Volume
5. Er zal een nieuwe projectinhoudversie ingediend worden.

**Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:**

1. BGO nieuw groot logies:
  - De BGO werd effectief goedgekeurd na de indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag. Dit is echter niet relevant. Bij de beoordeling van een dossier mag rekening gehouden worden met een beleidsmatig gewenste ontwikkeling die bestaat op het moment van de beoordeling. Het gaat niet om een document met verordenende kracht, zodat de datum van indiening van de aanvraag geen rol speelt.
  - Het arrest Bucomat: dit arrest is niet zomaar toepasbaar in dit dossier:
    - 1° Vooreerst gaat het om een UDN-procedure waar slechts de ernst van een middel onderzocht, wordt. Zo’n UDN-arrest heeft in dat opzicht slechts een beperkte verwijzingswaarde, omdat de inhoudelijke beoordeling nog later moet gebeuren in de annulatieprocedure.
    - 2° Het UDN-arrest gaat inhoudelijk over de onwettigheid van het provinciaal besluit dat een instrument “structuurschets” (met bijhorende visietekst) goedkeurt als nieuw soort toetsingsinstrument waarin bestemmingen worden vastgelegd waaraan omgevingsvergunningsaanvragen moeten getoetst worden. In de visietekst “nieuw groot logies” is dit niet het geval: er worden geen bestemmingen vastgelegd, maar wordt een afweging gedaan over de meest geschikte inplanting van grootschalige logies (om de overbelasting door toeristen in het gebied binnen de R40 te voorkomen), waarbij nieuwe grootschalige hotels bij voorkeur ingeplant worden buiten de R40

- De niet verordenende kracht van een ruimtelijk Beleidsplan (of Structuurplan): dit volgt uit artikel 2.1.2. VCRO en houdt in dat er een aanvraag niet getoetst mag worden aan een Ruimtelijk Beleidsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1.1. VCRO.
  - Deze bepaling staat echter niet in de weg dat een overheid “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” hanteert, om – met verwijzing naar een BGO – de beoordeling van de “goede ruimtelijke ordening” in concreto te onderbouwen, in toepassing van artikel 4.3.1§2 VCRO. Een blinde toepassing van een BGO (alsof de BGO verordenende kracht heeft) is inderdaad niet mogelijk. Een BGO kan wel dienen ter onderbouwing van de in concreto beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Deze concrete toepassing gebeurde in dit dossier.
  - De verwijzing naar een BGO mag inderdaad niet gebeuren in het kader van de legaliteitstoets (zoals de beroepsindieners stelt), maar kan enkel gebeuren bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening (opportuïteitsafweging). In die zin is er geen plan-merplicht bij de goedkeuring van een BGO, net omdat een BGO geen (reglementair) kader vormt voor de toetsing van omgevingsvergunningen.
- 2. In kader van huidige aanvraag wordt geen ‘klassiek opgestelde eengezinswoning’ gevraagd. Het dossier is tevens niet gelegen in het gemeentelijk RUP Menensesteenweg – Prinsenstraat – Rapetstraat. Dit RUP ligt niet in Gent.
- 3. Voor de beoordeling hierover wordt verwezen naar de beslissing in eerste aanleg, punt 9 onderdeel ‘functie – programma – inpassing in de directe omgeving’, ‘volume’, ‘mobiliteit’ en ‘publiciteit’.
- 4. Voor de beoordeling hierover wordt verwezen naar de beslissing in eerste aanleg, punt 9 onderdeel ‘volume’.
- 5. Er wordt wel vastgesteld dat in het beroepschrift verwezen wordt naar een nog in te dienen nieuwe projectinhoudversie (PIV). Deze PIV werd bij de opmaak van dit advies nog niet ontvangen en kan dus niet beoordeeld worden.

## **CONCLUSIE**

---

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

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

- OMV\_2023107125\_beslissing\_weigering\_Sint-Jacobsnieuwstraat 87-89.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder van SANTIAGO bv, gelegen te Sint-Jacobsnieuwstraat 87-89, 9000 Gent.

### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2024\_CBS\_06878 - OMV\_2023107125 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder - Sint-Jacobsnieuwstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies



---

**2024\_CBS\_02750 OMV\_2023107125 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder - met openbaar onderzoek - Sint-Jacobsnieuwstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 maart 2024

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

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

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

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

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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

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

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

SANTIAGO BV met als contactadres Sint-Jacobsnieuwstraat 87, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023107125) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 september 2023.

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

- Onderwerp: de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder

- Adres: Sint-Jacobsnieuwstraat 87-89, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 1212B en 1216D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 december 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 maart 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De bouwplaats in kwestie is gelegen in de historische binnenstad, op de hoek van de Gildestraat en de Sint-Jacobsnieuwstraat. De omgeving kent een rijke bouwgeschiedenis, wordt gekenmerkt door kroonlijsthoogtes van ca. 11m à 12m en voornamelijk hellende daken. Naar functie is de Gildestraat een woonstraat. Langs de Sint-Jacobsnieuwstraat is de functionaliteit in de omgeving meer divers met op plintniveau ReCa-functies en enkel handelszaken.

Het bestaande pand is een hotel met 7 kamers. De kroonlijsthoogte in de Sint-Jacobsnieuwstraat en op de hoek varieert van ca. 11m tot ca. 11,5m. Langs de Gildestraat heeft het verste gedeelte een kroonlijsthoogte van 12m, tussen dit volume en de hoek bevindt zich een lager deel met een kroonlijsthoogte van ca. 8m.

De projectsite waarop het hotel zich bevindt omvat 2 percelen. De site heeft langs de Sint-Jacobsnieuwstraat een breedte van 19,15m en een diepte van ca. 24m. Langs de Gildestraat bedraagt de breedte ca. 26,3m en de diepte 15,28m. Op de hoek is het perceel afgeknot voor een breedte van ca. 2m. De perceelsoppervlakte bedraagt 454m<sup>2</sup>.

Het hotel omvat drie afzonderlijke gebouwen:

- Aan de zijde van de Gildestraat een gebouw met 19<sup>de</sup>-eeuws uitzicht onder een zadeldak (grijze gevel).
- Op de hoek van de Gildestraat en Sint-Jacobsnieuwstraat een gebouw dat verbouwd werd in de jaren '30 of '40 van de vorige eeuw maar wel nog een 19<sup>de</sup>-eeuwse kern heeft. Dit gebouw bestaat uit verschillende volumes waarvan één onder een zadeldak, één onder een schilddak en één onder een plat dak.
- Aan de zijde van de Sint-Jacobsnieuwstraat een 19<sup>de</sup>-eeuws gebouw onder schilddak (gele gevel).

De drie gebouwen gaan terug tot een 19<sup>de</sup>-eeuwse bouwfase. Getuigen hiervan zijn nog de dakconstructies, een sierplafond op de eerste verdieping in het hoekgebouw en in hetzelfde gebouw de trap die de tweede verdieping met de zolder verbindt.

Uit de verbouwingcampagne van de jaren '30 of '40 is nog een trap bewaard in het hoekgebouw aan de zijde van de Gildestraat. Deze verbouwingcampagne werd ontworpen door architect Th. Desmet die in Gent heel wat naoorlogse gebouwen heeft ontworpen in een versoberde zakelijke stijl.

De gevel van het hoekgebouw kreeg daarbij een afwerking met blauwe hardsteen op de gelijkvloerse verdieping en baksteenstrips op de hogere verdiepingen, de raamopeningen werden aangepast naar een horizontale geleiding. Tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping

werd bijna overal een dragende betonconstructie ingevoegd. Alhoewel de ingrepen die gebeurd zijn kenmerkend zijn voor de periode waarin ze werden uitgevoerd, kan niet geconcludeerd worden dat ze vooruitstrevend of als stijlvoorbeeld te beschouwen zijn voor de architectuur van de jaren '30-'40.

Ook van de 19<sup>de</sup>-eeuwse bouwfases bleven slechts fragmenten bewaard. Latere ingrepen die vooral werden uitgevoerd in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw of in de recente jaren hebben vanuit erfgoedpunt geen waarde.

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

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

De aanvraag bevat de sloop en heropbouw van een hotel.

#### **SLOOP**

Het volledig bebouwde perceel wordt integraal gesloopt. Het betreft een bestaand volume van 2465m<sup>3</sup>.

#### **FUNCTIE - PROGRAMMA**

Het nieuwbouwwolume heeft als doel het opnieuw voorzien van een hotel. Het programma wijzigt van 7 kamers in bestaande toestand naar 39 kamers en een conciërgewoning.

Gelijkvloers wordt een receptie voorzien waarin gasten worden onthaald. Daarnaast is er ook een ontbijtruimte, (opwarm)keuken, vergaderzaal en berging.

De verdiepingen worden ingericht met 39 tweepersoonskamers. Iedere hotelkamer wordt voorzien van een balkon. De kamers gelegen op de hoek van de Gildestraat en de Sint-Jacobsnieuwstraat zijn als toegankelijke kamer ingericht. Op de eerste verdieping is deze ruimte echter ingericht als een bureau. Alle kamers hebben oppervlaktes van 20m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup>, 25m<sup>2</sup> of 26m<sup>2</sup>.

Op de teruggetrokken 5<sup>de</sup> verdieping wordt een conciërgewoning voorzien, en een ruimte voor technieken. Het appartement heeft 2 slaapkamers en een netto-vloeroppervlakte van 105,08m<sup>2</sup>. In de oksel langs de achterzijde van het gebouw wordt een terras ingericht van 12m<sup>2</sup>.

#### **VOLUME**

Het nieuwe volume bevat 5 bouwlagen en een teruggetrokken 6<sup>de</sup> bouwlaag.

De gelijkvloerse verdieping beslaat het gehele perceel, m.u.v. een beperkt teruggetrokken karakter ten aanzien van de reeds afgeschuinde hoek van het perceel. Op de hoek voorziet het ontwerp een gevelvlak dat 90° terugplooit langs de Sint-Jacobsnieuwstraat, op het eerste hoekpunt van de rooilijn. Het vlakke gevelvlak meet dan 5,4m tot aan de rooilijn van de Gildestraat. De bovenliggende verdiepingen volgen de afgeschuinde rooilijn.

Op de 1<sup>ste</sup> tot de 4<sup>de</sup> verdieping bedraagt de bouwdiepte langs de Sint-Jacobsnieuwstraat op de rechtse perceelsgrens 10,64m, gemeten loodrecht op de rooilijn. Langs de Gildestraat bedraagt de bouwdiepte tegen de linker perceelsgrens tot 12,95m, loodrecht gemeten ten opzichte van de rooilijn.

De kroonlijsthoogte in de nieuwe toestand langs de Sint-Jacobsnieuwstraat bedraagt 15,81m, gemeten ten opzichte van het rooilijnpeil op de rechtse perceelsgrens. Op de hoek komt de kroonlijsthoogte te liggen op 15,66m, gemeten ten opzichte van het rooilijnpeil op die plaats. Langs de Gildestraat op de linkse perceelsgrens bedraagt de kroonlijsthoogte 16,85m over een breedte van 2,62m. Nadien verlaagt de kroonlijst tot 15,84m.

De 6<sup>de</sup> bouwlaag wordt langs de Sint-Jacobsnieuwstraat en Gildestraat teruggetrokken met 2,4m. Ten opzichte van de rechter aanpalende wordt een afstand bewaard van 3m langs de voorzijde. Op 7,56m diepte tegenover de rooilijn bedraagt deze afstand ca. 3,71m. Ten opzichte van de linkerbuur wordt minimaal ca. 5,10m afstand bewaard.

Op de hoek van het gebouw bedraagt de terugtrekking tussen de 2,4m en de 4,8m. Ten opzichte van de achtergevel bedraagt de terugtrekking 2m voor het gebouwdeel langs de Gildestraat en 3m voor het gebouwdeel langs de Sint-Jacobsnieuwstraat.

De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken bouwlaag komt te liggen op ca. 18,76m ten opzichte van de rooilijn in de Gildestraat en 18,8m ten opzichte van de rooilijn in de Sint-Jacobsnieuwstraat.

Tegenaan de linkerbuur wordt de trappenhal doorgetrokken tot de hoogte van de teruggetrokken bouwlaag. Dit volume is ca. 2m teruggetrokken tegenover de voorgevel. De kroonlijsthoogte van dit volume komt te liggen op 18,79m ten opzichte van de rooilijn.

Er wordt ook een ondergrondse bouwlaag voorzien over de oppervlakte van het gehele perceel.

De werken brengen volgende gabarietwijzigingen met zich mee op de perceelsgrenzen:

- Op de rechtse perceelsgrens:
  - o Ophoging van 2,7m langs de voorgevel over een diepte van 2,3m.
  - o Ophoging van 2,3m ter hoogte van de nok van het aanpalend volume, tot 3m ophoging ter hoogte van het voorste hellend dakvlak.
  - o Ophoging van 4,3m aan het achterste hellend dakvlak tot 2,3m ophoging ter hoogte van de nok.
- Op de linkse perceelsgrens:
  - o Ophoging van 5,8m langs de voorgevel.
  - o Ophoging tot 5,5m verschil ter hoogte van de nok van het aanpalende volume, tot een bouwdiepte van 3,3m achter de rooilijn.
  - o Ophoging van 8,7m ter hoogte van kroonlijst van de achtergevel van het naastgelegen pand, tot een bouwdiepte van 6,2m achter de rooilijn.
  - o Tussen bouwdiepte van 6,2m en 7,2m bedraagt de ophoging 11,8m
  - o Tussen een bouwdiepte van 7,2m en 13,5m bedraagt de ophoging 8,8m.

#### MOBILITEIT

In de ondergrondse bouwlaag worden parkeerplaatsen voorzien. Er worden 9 autoparkeerplaatsen voorzien waarvan 1 voor personen met een verminderde mobiliteit en 3 in een parkeerbox en met elektrisch laadpunt. In de kelder worden ook fietsstalplaatsen voorzien, in totaal zijn dat 11 plaatsen, verspreid over de kelderverdieping.

De parkeergarage wordt bereikt via een parkeerhelling. Deze helling vertrekt van een oprit langs de Sint-Jacobsnieuwstraat. De oprit hiervan 5,87m breed. Rechts start de helling en links wordt een parkeerplaats voorzien voor het laden en lossen van wagens. Er wordt niets vermeld over het laden en lossen van leveranciers eigen aan de functie.

#### GEVELWERKING

De plint (tot een hoogte van ca. 3,2m) en het afdank boven de inkomzone wordt afgewerkt met arduin. De bovenliggende verdiepingen worden afgewerkt met betonpanelen waarin houtnerfstructuur verwerkt is in een grijze kleurstelling. De teruggetrokken 6<sup>de</sup> bouwlaag wordt afgewerkt met houten beplanking in bruine kleurstelling.

Het schrijnwerk van het gehele pand wordt afgewerkt in aluminium in antraciet kleurstelling.

#### PUBLICITEIT

Langs de Sint-Jacobsnieuwstraat worden 2 dwarse uithangborden voorzien, op de hoekgevel worden 2 gevelpubliciteitsinrichtingen voorzien en in de Gildestraat worden er geen voorzien.

Tegen de rechtse perceelsgrens langs de Sint-Jacobsnieuwstraat wordt boven de toegang van de parkeergarage een dwars uithangbord voorzien om de parking te signaleren. De vrije hoogte tussen dit uithangbord en het trottoirpeil bedraagt 3m. Er wordt ca. 3,5m afstand gehouden ten opzichte van de rechtse perceelsgrens. Het uithangbord steekt 30cm uit, is 30cm hoog en heeft een dikte van 30cm. Deze wordt intern verlicht.

Er wordt een tweede dwars element voorzien. Dit uithangbord houdt een afstand van ca. 14,3m ten opzichte van de rechtse perceelsgrens en is gelegen op een afstand van ca. 4,6m tot aan de hoek van de gevel. Er is een vrije hoogte van ca. 3,65m ten opzichte van het trottoirpeil. Het uithangbord is 60cm hoog, 60cm diep en 20cm dik. Dit element wordt intern verlicht.

Op de luifel boven de inkomhal wordt een gevelinrichting voorzien van losse doosletters. Deze meten 35cm hoog, het totaal heeft een breedte van 2,6m. De dikte van de letters zijn 10cm. Doordat deze op de rand van de luifel worden voorzien, staan de doosletters 50cm voor de gevel. De letters vormen 'CATHEDRAL'. Er is een vrije hoogte onder de luifel van 3,2m tegenover het trottoirpeil.

Centraal op de verdiepingen van de kopgevel worden de letters 'HOTEL' aangevraagd als gevelreclame. De letters positioneren zich tussen een hoogte van 7,5m en de 13,9m boven het rooilijnpeil. De letters zijn 50cm breed en steken 10cm voorbij het gevelvlak uit.

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

De aanvraag omvat twee verschillende ingedeelde inrichtingen.

20230612-0061: Hotel Cathedral omvat de aanvraag voor de exploitatie van een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder.

20230828-0045: Hotel Cathedral omvat de aanvraag voor de exploitatie van een hotel met 39 kamers. De onderstaande ingedeelde activiteiten zijn verbonden aan de exploitatie van het hotel:

- lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van het sanitair en de keuken;
- koelgroep voor koeling van de kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

- koelgroep voor de koelinstallatie van ontbijtkeuken.
- opslag van een beperkt aantal reinigingsproducten voor dagelijks onderhoud

Volgende rubrieken worden aangevraagd

INRICHTINGSNUMMER 20230612-0061: BEMALING

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m <sup>3</sup> per jaar)  Bronbemaling in functie van kelder / ondergrondse parking  klasse 3  Nieuw	23000 m <sup>3</sup> /jaar

INRICHTINGSNUMMER 20230828-0045: HOTEL

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)  In addendum R3 staat 15m <sup>3</sup> /dag. Dit is 5475m <sup>3</sup> /jaar Het hotel bevat 44 kamers waarvan tijdens de week de kamers door 1 persoon bezet zijn. In het weekend met 2 personen bezet. Er is op de bovenste verdieping ook een wooneenheid aanwezig. De bezettingsgraad van het hotel zal vermoedelijk 70% bedragen. bezettingsgraad van 70% = 3832m <sup>3</sup> /jaar. 200m <sup>3</sup> extra van keuken en bar = totaal 4032m <sup>3</sup> /jaar  klasse 3  Verandering	4032 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   3 x koelgroepen op dak: : 9kg R32, co2 equivalent = 60,7 Koelgroep 2 frigo's op gelijkvloers : 3kg R449A, co2 equivalent = 0 Koelgroepen automaten verdieping : 3kg R449A, co2 equivalent = 0  klasse 3  Nieuw	40 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l  Algemene reinigingsproducten in verpakkingen van 1 a 5L  klasse 3  Nieuw	50 liter

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

- Op 31/10/2007 werd een weigering afgeleverd voor het wijzigen van een uitstalraam en een bestemmingswijziging van winkel naar horecazaak. (2007/674)
- Op 20/11/2008 werd een vergunning afgeleverd voor bestemmingswijziging van een winkel kleinhandel naar restaurant uitbating. (2008/1010)
- Op 11/06/2009 werd een weigering afgeleverd voor een bijkomende bestemmingswijziging van privé woongelegenheden met privé kamerverhuur naar hotelkamers 1ste verdieping alsook plaatsing van 1 lichtreclame + brander. (2009/333)
- Op 15/10/2009 werd een vergunning afgeleverd voor bestemmingswijziging: van studentenkamers naar hotelkamers. (2009/802)
- Op 29/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor een bestemmingswijziging. (2015/08149)

### MILIEUVERGUNNINGEN

- Op 04/12/2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een restaurant. (11935/E/1)

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 22 januari 2024 werd door de aanvrager een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een ongunstig advies van de Preventiedienst Brandweerzone Centrum. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden plannen aangepast om tegemoet te komen aan dit negatief advies.

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.

De wijzigingsaanvraag bevatte geen wijzigingen die afbreuk doen aan derden, noch een tegemoetkoming is aan het ingediende bezwaar. Hierdoor is geen nieuw openbaar onderzoek vereist waardoor geen termijnverlenging van toepassing is.

**Op 13 februari 2024 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard.** Er is geoordeeld dat door een gebrek aan termijnverlenging er onvoldoende tijd voorhanden is om nieuwe adviezen te vragen en er onvoldoende tijd is om het dossier tijdig voor te bereiden voor het college.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 6 februari 2024 zonder referentie.

**Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 januari 2024 onder ref. 030606-018/KH/2024. Voor detail wordt verwezen naar het advies op het Omgevingsloket.

*Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

## 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied met culturele, 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### **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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

#### **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 punt 6 WATERPARAGRAAF).

#### **Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze 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 28/08/2023 met referentienummer 27117 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 27117: <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/27117>

### **6. WATERPARAGRAAF**

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

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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

##### **Droogte**

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

De dakoppervlakte (volledig voorzien van een groendak) wordt aangesloten op een hemelwaterput van 81 000l. Volgens het aanvraagdossier bevat het ANG 81 000l/maand. Rekening houdend met de code van goede praktijk zal het hergebruik eerder voor 39 kamers (1 pers. per bed te rekenen) + 3 personen (appartement met 2 kamers) = 37 800l/maand bedragen.

Bij een herwerking van het dossier moet rekening gehouden worden met de nieuwe Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH). Volgens de nieuwe GSVH (goedgekeurd oktober 2023) dient een dakoppervlakte van 450m<sup>2</sup> (zonder rekening te houden met de buffercapaciteit van het groendak) aangesloten te worden op een hemelwaterput van 45 000l (100l/m<sup>2</sup>). Deze berekening is gebaseerd op (klimaat)analyses en ervaringen met captatie. Volgens informatie van de VMM is een te grote hemelwaterput ook duurder in plaatsing en het regenwater wordt onvoldoende ververst.

Het is aangewezen om de waterhuishouding van het hotel te onderwerpen aan een Sirio-analyse om zo te komen tot een gedegen ontwerp.

- Door het plaatsen van een groendak en het hergebruik van het hemelwater dat op het groendak valt kan positief geadviseerd worden om de infiltratievoorziening te supprimeren.
- 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.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

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.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

#### **Waterkwaliteit**

De lozing van het afvalwater/de grondwaterwinning is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing/de grondwaterwinning wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing/de grondwaterwinning moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

#### **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 3 januari 2024 tot 1 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

De bezwaarindiener vraagt bijkomende informatie met betrekking tot constructie, materialisatie, regenwaterafvoeren, funderingsinformatie. Daarnaast wenst de bezwaarindiener informatie met betrekking tot verzekeringsmaatschappij, aannemers en ingenieurs.

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

Het toereiken van de gevraagde constructieve informatie is geen stedenbouwkundig element i.f.v. beoordeling. Met oog op een goed nabuurschap is het wel aangeraden om voldoende informatie te delen in functie van de uitvoering van het project. Dit moet echter gebeuren op eigen initiatief van de aanvrager en in overleg met burens.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### **SLOOP**

De erfgoedwaarde van de bestaande toestand in rekening brengend (zie punt 1 BESCHRIJVING), wordt er geconcludeerd dat de erfgoedwaarde van de gebouwen op deze percelen te beperkt zijn om te kunnen pleiten voor behoud. Bijgevolg kan er akkoord gegaan worden met sloop ervan.

#### **FUNCTIE - PROGRAMMA**

De omgeving heeft voornamelijk een residentieel karakter, met in de plinten van de Sint-Jacobsnieuwstraat commerciële functies. De Sint-Jacobsnieuwstraat is tevens een belangrijke as tussen het Sint-Annaplein en bij Sint-Jacobs. Door de verbindende functie van de straat tussen de omgeving van het Zuid en de omgeving van de Vrijdagsmarkt, wordt de inpassing van een hotelfunctie op deze locatie niet betwist.

De schaaluitbreiding is evenwel een aanzienlijke verzwaring voor het perceel en de omgeving. Het hotel is in bestaande toestand gekend als een kleinschalig toeristische verblijfsaccommodatie met 7 kamers en een receptie en ontbijtruimte. De aanvraag beoogt echter een programma-uitbreiding naar 39 kamers en conciërgewoning waardoor deze als nieuw grootschalig logie (> 15 verhuurentiteiten) aanzien moet worden.

### ***1/ Inpassing in het stedelijk weefsel***

De stad Gent evolueert sterk met een groei in bevolking, groei in studenten alsook groei in het aandeel toeristen. Met deze groei ontstaat er een grote druk op het ruimtelijk beslag in de stad en is een kritische beoordeling nodig om een gebalanceerd aanbod aan verblijfstypologieën in de stad te bewaken. De Stad maakte daarom de “visienota nieuw groot logies Gent” op, om zorgvuldig ruimtegebruik na te streven en zo een leefbare woonomgeving te behouden. Deze “visienota nieuw groot logies Gent” is een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) welke conform artikel 4.3.1§2 VCRO gebruikt kan worden als onderdeel van de toetsing aan de ‘goede ruimtelijke ordening’.

In deze visie werd geconcludeerd dat in de historische binnenstad, binnen de R40, het ruimtebeslag voor grootschalige toeristische verblijfsaccommodaties op zijn limieten stoot. Er is vastgesteld dat de ontwikkeling van extra nieuwe grote logies in het centrum van de stad ongewenst is door de te grote negatieve gevolgen. Door het stijgend aanbod aan logies, verhoogt immers de druk op het stedelijke weefsel met negatieve gevolgen voor onder ander de woningmarkt en de leefbaarheid van een omgeving. Dit terwijl bijvoorbeeld het Kunstenkwartier naar toeristisch potentieel onvoldoende benut wordt.

De Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent bepaalt de richting en stelt de ambitie voor het ruimtelijk beleid tot 2030. Deze structuurvisie stemt het toeristisch beleid in grote lijnen af op het locatiebeleid voor overnachtingsfaciliteiten, conform “de visienota nieuw groot logies Gent”. Als het gaat over toerisme stelt de structuurvisie immers “*Gent is geen toeristenstad zoals Brugge*” en bijgevolg mag het evenwicht tussen inwoners en gebruikers van de stad niet op de helling komen te staan. De structuurvisie omvat principes om te werken aan een verstandige en duurzame groei voor toerisme om deze in tijd en ruimte te spreiden, conform dus de eerder vermelde visienota. Verder is ook duidelijk opgenomen om het aanbod in het Kunstenkwartier te stimuleren zodat toeristen gestimuleerd kunnen worden om het Kunstenkwartier te ontdekken.

De aanvraag is gelegen binnen de R40 en bijgevolg is de “visienota groot logies Gent” het uitgangspunt om te volgen. Het project is geen bestaand groot logie, is niet opgenomen als reeds besproken hotel en is niet gelegen in het Kunstenkwartier of in één van de 10 voorkeurlocaties buiten de R40 (vb. knooppunten uit ‘Ruimte voor Gent’). Op stedelijke schaal is het bijgevolg niet aanvaardbaar om op deze locatie een bijkomend een nieuw groot logie te voorzien. Een hotel van dergelijke schaal is beter inpasbaar buiten de R40 in één van de 10 voorkeurslocaties en/of het kunstenkwartier regio Citadelpark en station Gent-Sint-Pieters. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

## *2/ Inpassing in de directe omgeving*

Los van de inpassing in het ruimere stedelijke weefsel, is de schaal van het programma ook niet inpasbaar in zijn directe omgeving. De Sint-Jacobsnieuwstraat is een dynamische straat waar een dynamisch programma mogelijk is, de Gildestraat daarentegen is voornamelijk een rustige woonstraat met woonerf karakter. Door op de hoek van deze straat dergelijke verhoging van het programma te voorzien, ontstaat een negatieve impact op de leef- en woonomgeving van de lokale bewoning. Ook het feit dat iedere kamer een buitenruimte heeft, vergroot de kans op overlast voor deze residentiële omgeving. Het negatief effect op de directe omgeving wordt ook verduidelijkt in de verdere toetsing van het VOLUME en de MOBILITEIT. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

Een programma als hotel met 15 kamers kan wel in een nieuw dossier (en voortraject) verder onderzocht worden.

#### VOLUME

Het aanwezige gabariet in de directe omgeving kenmerkt zich als 'de stedelijke basisschaal' zoals deze in het gewone weefsel van de stad veelvuldig voorkomt. Langs de Sint-Jacobsnieuwstraat zijn 3 bouwlagen plus een hellend dak of 4 bouwlagen met plat dak de norm, in de Gildestraat beperkt zich dat tot 3 bouwlagen plus dak. De schaal van de omgeving is het uitgangspunt en de kroonlijsthoogtes van de bestaande omgeving zijn aan te houden. Deze schaal zal in de toekomst immers geen grote wijzigingen ondergaan aangezien deze gerespecteerd zal blijven vanuit de erfgoedcontext en historische bebouwing in de nabije omgeving.

De aanvraag voorziet 5 bouwlagen met kroonlijsthoogtes van 15,6m en 16,8m, plus een teruggetrokken 6<sup>de</sup> laag. Dit staat tegenover de kenmerkende gemiddelde kroonlijsthoogte van 11,5m à 12m, is een grote schaalbreuk en dus niet overeenstemmend met de 'Gentse Maat' van 3 à 4 bouwlagen binnen deze context.

De schaalbreuk manifesteert zich ook duidelijk op de perceelsgrenzen. Naar het aanpalende volume in de Gildenstraat is de schaalbreuk qua bouwhoogte en bouwdiepte negatief te beoordelen. Door de drastische ophoging van de scheidingsmuren ontstaat een hoge blinde gevel met negatief ruimtelijk gevoel als gevolg. Bijkomend zal er een drastische vermindering zijn van lichtinval wat niet aanvaardbaar is. Ook ten opzichte van burens langs de Sint-Jacobsnieuwstraat is de combinatie van hoogte en diepte negatief te beoordelen en zal ook hier een vermindering van lichtinval zijn. Doordat een bouwdiepte van 12m of meer aangehouden wordt langs de Gildestraat wordt het hoekperceel bijna volgebouwd. Dit zet druk op het bouwblok waarbij licht en lucht negatief beïnvloedt wordt.

Het voorgestelde volume is sterk overdreven en zoekt niet het juiste evenwicht tussen het uitbreiden van het hotel enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht is noodzakelijk in een stedelijk context, hier wordt niet aan voldaan. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

#### MOBILITEIT

Het project voorziet een ondergrondse parkeergarage voor 9 auto's (waarvan 3 elektrische) en 11 fietsen.

##### *Bereikbaarheidsprofiel*

Het project bevindt zich in het stedelijk gebied en is vlot bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Het project is tevens vlot bereikbaar met het openbaar vervoer door zijn ligging in het invloedsgebied van de stedelijke bus- en tramhaltes van Sint-Jacobs, Zuid en bij benadering de Korenmarkt. Het project is gelegen in het centrum. Het circulatieplan regelt hierdoor de autobereikbaarheid voor zowel bezoekers als logistieke bewegingen. De publieke parkeergarages Reep en Vrijdagmarkt liggen op wandelafstand.

Conclusie: het perceel is goed bereikbaar. De onmiddellijke omgeving en de buurt heeft voldoende kwalitatieve voorzieningen.

##### *Mobiliteitsprofiel programma en parkeereis*

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer

aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. 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. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

Voor de conciërgewoning in de teruggetrokken 6<sup>de</sup> bouwlaag, gelegen in de rode zone cfr. de parkeerrichtlijnen, moeten minimaal 4 fietsparkeerplaatsen voorzien worden en maximaal 0,6 autostaanplaats. Dit kan theoretisch opgevangen worden in de ondergrondse parkeergarage, echter doet dit de parkeercapaciteit voor het hotel dalen.

Het is tevens onduidelijk hoe de organisatie van de ondergrondse garage juist werkt. Meer duidelijkheid over de inrichting en organisatie van de ondergrondse parkeergarage is gewenst.

Voor het hotel is een mobiliteitstoetsing op maat nodig aangezien hiervoor geen specifieke parkeerrichtlijnen beschikbaar zijn. Dit betekent dat er vanuit de mobiliteitstoets in het dossier moet gemotiveerd worden hoe het mobiliteitsvraagstuk opgelost wordt. Het dossier bevat een mobiliteitstoets dat erg beperkt is en de toekomstige situatie onderschat. Gelet op de grootte van de schaalwijziging zal er een belangrijke toename zijn op vlak van mobiliteitsnoden.

#### Logistiek:

Er zullen extra logistieke bewegingen zijn om het hotel te runnen, deze bewegingen zullen correct opgevangen moeten worden. Het is onduidelijk om hoeveel leveringen dit op dag- en weekbasis zal gaan én wanneer deze plaatsvinden. Daarnaast gaat de aanvraag niet dieper in op welke maatregelen zullen worden genomen op vlak van duurzamere logistieke verplaatsingen. De aanvrager voorziet een aparte ruimte voor laad- en losbewegingen naast de inrit van de ondergrondse garage. Dit kan in theorie helpen, maar de afmetingen van deze ruimte zijn te klein. De ruimte is te kort waardoor langere voertuigen hinderlijk zullen zijn voor voetgangers op het voetpad of fietsers en gemotoriseerd verkeer op de Sint-Jacobsnieuwstraat. De breedte van 2,5m is in principe ook voldoende maar er wordt geadviseerd minimaal 3m te voorzien, zodat er een vlottere in- en uitrijbeweging mogelijk is. Deze laad- en loszone is ook tegenstrijdig met het principe dat er maar 1 oprit toegelaten is van 3m per project (zie ook verder, RELATIE MET HET OPENBAAR DOMEIN). Het laden en lossen kan ook niet opgevangen worden op het openbaar domein. De in- en uitrit van de parkeergarage en de laad- en loszone moeten bijgevolg zo opgelost worden dat er maar 1 oprit is en geen hinder voor het openbaar domein is. Dit kan niet opgelost worden binnen het huidige voorstel. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

#### Personeel:

Dergelijke projecten met economisch profiel moeten ook kwalitatieve oplossing aanbieden voor de aanwezige werknemers qua parkeren en fietsenstallen. Er zullen meer werknemers aanwezig moeten zijn om een kwalitatieve service te bieden. Het is onduidelijk om hoeveel personeelsleden dit gaat, waardoor er niet kan ingeschat worden welke parkeercapaciteit dient te worden voorzien. Vanwege het gebrek aan informatie hieromtrent kan er geen beoordeling ten gronde worden gevoerd. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

Bij dergelijk programma moet rekening gehouden worden dat voor fietsstalplaatsen minstens 50% van het aantal personeelsleden op een comfortabele manier inpandig op eigen terrein de fietsen moet kunnen stallen. Voor auto's kan er geen inschatting of advies gegeven worden aangezien informatie hieromtrent ontbreekt.

#### Bezoekers:

Door de groei van het aantal hotelkamers zullen er meer bezoekers zijn. Gelet op de ligging en het doelpubliek zijn er voldoende verplaatsingsalternatieven voor de auto.

Het voorzien van 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers is zeker een meerwaarde. Een fietsparkeer capaciteit realiseren van 25% van het aantal hotelkamers is een norm waar minimaal naar gestreefd moet worden binnen hotelontwikkeling.

Een beperkt aanbod autoparkeerplaatsen voorzien is op vlak van bedrijfsvoering logisch. Ook hiervoor heeft Stad Gent geen vastgelegde norm. De parkeerkcijfers van het CROW gebruiken een norm van 1,5 tot 2,5 autoparkeerplaatsen voor een 3-sterren-hotel in het stedelijk centrum. Gelet op de duurzame verplaatsingsalternatieven in de nabijheid van het perceel én de nabijheid van parking Reep & Vrijdagmarkt kan hiervan afgeweken worden en mogen er minder parkeerplaatsen voor auto's voorzien worden. Het is aan de aanvrager om aan te duiden hoeveel parkeerplaatsen hij wil ontwikkelen en hoe de communicatie/sensibilisatie t.o.v. klanten verloopt. Deze informatie ontbreekt echter in de aanvraag en moet mee vervat zitten in een uitgebreidere mobiliteitstoets. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

De aanvraag wil ook een vergaderzaal van 51m<sup>2</sup> realiseren op het gelijkvloers van het hotel. Ook dit zal de nodige verkeersgeneratie en parkeervraag met zich meebrengen, indien dit gebruikt wordt door personen die niet in het hotel zelf verblijven. Het dossier gaat onvoldoende in op deze mobiliteitsimpact. Ook hierop wordt de aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

#### Conclusie:

De nodige parkeer capaciteit is onvoldoende duidelijk, door het gebrekkig mobiliteitsdossier. Het project kan enkel verbeteren bij een grondig voortraject met advisering voorafgaand aan het indienen van een nieuw dossier. Volgende richtlijnen worden voorgesteld om een volgend ontwerp te optimaliseren:

##### Fiets:

- Bewoners: 4 fietsparkeerplaatsen
- Personeel: 50% van de werknemers moet hun fiets comfortabel kunnen stallen
- Bezoekers hotel: 10 fietsparkeerplaatsen (± 25% van het aantal kamers)
- Huurfietsen: capaciteit te bepalen o.b.v. aantal verhuurfietsen

##### Auto:

- Nader te bepalen o.b.v. mobiliteitsprofiel personeel & bezoekers

#### *Mobiliteitsontwerp*

Het huidig ontwerp is ondermaats om een kwalitatieve en veilige mobiliteitsoplossing te kunnen bieden. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

De parkeerplaats voor laden en lossen is te krap ontworpen. De toegang tot de ondergrondse parkeergarage is slechts 3m breed. Hierdoor is kruisend verkeer niet mogelijk. Er zal moeten gezocht worden naar een regeling waarbij kruisend verkeer geregeld wordt én waarbij de impact van 'wachtend' verkeer op het openbaar domein beperkt wordt. Deze regeling moet mee opgenomen worden in de mobiliteitstoets.

De inrichting van de ondergrondse parking is chaotisch. De fietsen worden her en der ingetekend. Dit zal resulteren in een onveilige situatie. De fietsen van het personeel en de bewoners moeten gebundeld worden en mogen niet verspreid in de ondergrondse parking voorzien worden. Autoparkeerplaatsen 5 & 9 bereiken met een wagen wordt erg moeilijk. Rekening houdend met de fietsen die worden ingetekend zal dit ook een conflict genereren. Bij de inrichting van de fietsparkeerplaatsen worden de normen uit de nota 'richtlijnen inrichten fietsenstallingen' van Stad Gent, niet altijd gevolgd. Deze zijn te raadplegen via deze website: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>.

#### GEVELWERKING

Doordat het volume niet inpasbaar is in de omgeving moet geoordeeld worden dat de huidige gevel geen beoordeling ten gronde kan krijgen. Een herwerking van het volume en programma zal ongetwijfeld een impact hebben op de gevelwerking waardoor een beoordeling niet aan de orde is.

#### PUBLICITEIT

Om verrommeling in het straatbeeld tegen te gaan, worden gangbaar per gevelvlak maar 1 dwars element toegelaten en 1 gevelement. Langs de Sint-Jacobsnieuwstraat worden 2 dwarse elementen voorzien waardoor 1 van beiden niet aanvaardbaar is. Deze publiciteit wordt **negatief** beoordeeld.

De publiciteit tegen de kopse gevel wordt verlicht voorzien, zowel boven de luifel aan de toegang als tegenaan de kopse gevel. De combinatie van beide realiseert een overladen gevelbeeld, de verlichting zal tevens een negatieve impact hebben op de nabije panden met bewoning op de verdieping. Dergelijke publiciteit op hoogte realiseert immers lichtvervuiling t.a.v. de nabije bewoning. Deze publiciteit wordt **negatief** beoordeeld.

Bij een herwerking van de publiciteit moet inzake 'uitsprongen boven de openbare weg' ook rekening gehouden worden met artikel 2.7 van het vernieuwde algemeen bouwreglement (zie ook verder, RELATIE MET HET OPENBAAR DOMEIN).

#### RELATIE MET HET OPENBAAR DOMEIN

De aanvraag wordt op verscheidene aspecten in relatie tot het openbaar domein **ongunstig** beoordeeld.

Uitgaande van de algemene richtlijnen m.b.t. veiligheid, leefbaarheid en mobiliteit op het openbaar domein mogen constructieve elementen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. Met deze richtlijnen wordt enerzijds het risico op schade bij een aanrijding door een vrachtwagen beperkt. Anderzijds zijn er alsnog uitsprongen mogelijk i.f.v. esthetische, publiciteits- of functionele redenen. Uitgaande van deze richtlijnen zijn de balkons op het eerste verdiep niet aanvaardbaar. Bij een herwerking van het dossier zitten deze richtlijnen vervat in artikel 2.7 van het vernieuwde algemeen bouwreglement.

Uitgaande van de algemene richtlijnen m.b.t. veiligheid, leefbaarheid en mobiliteit op het openbaar domein wordt ook de breedte en het aantal opritten t.h.v. het openbaar domein beperkt. Het aantal blijft beperkt tot 1. Uitgaande van de nuttige breedte van de rijweg wordt de breedte hier beperkt tot 3m, voertuigen kunnen hierbij vlot in- en uitrijden. Het beperken van het aantal en de breedte gebeurt om volgende redenen: minder verharding, meer veiligheid voor fietser en voetganger ten opzichte van het uitrijdend verkeer, meer beschikbare parkeerplaatsen op het openbaar domein, een fraaiere leefomgeving met groenere voortuinen, meer infiltratie van regenwater in de bodem, minder belasting van de openbare riolering. De gevraagde oprit van 5,87m past niet in deze visie. Bij een herwerking van het dossier zitten deze richtlijnen vervat in artikel 2.9 van het vernieuwde algemeen bouwreglement.

De bestaande rioleringsaansluitingen in de Gildestraat zijn te hergebruiken. Dit wordt niet voorzien in het rioleringsplan en dient aangepast te worden.

Spuiers van balkons die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen en balkons moet aangesloten worden op een inpandig rioleringsstelsel.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. De branddeuren op het gelijkvloers moeten dus achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

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

Inrichtingsnummer 20230612-0061: bemaling

Voor de realisatie van de kelder is een tijdelijke bronbemaling nodig. Een bemalingsnota is aan het aanvraagdossier toegevoegd.

#### **ASPECT BODEM EN GRONDWATER**

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van Vlarem II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

#### ***Geplande toestand***

Er zal bemaald worden op een diepte van 7m. Het grondwater wordt ca. 4m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 300m<sup>3</sup>/dag en 23.000m<sup>3</sup>/jaar. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de openbare riolering.

#### ***Bemalingscascade***

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden. Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone. Indien dit technisch niet mogelijk is mag het grondwater geloosd worden.

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

1. het merk en serienummer;
2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen.>”

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie. In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig. Het bemalingswater zal geloosd worden op de gemengde riolering.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilgestuurde bemaling toegepast te worden.

#### *Wateroverlast*

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

#### *Bodem/grondwaterverontreiniging*

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

Het perceel zelf lijkt wel vervuild met VOCL ten gevolge van de voormalige droogkuis. In de bemalingsnota wordt gesteld dat:

- De verontreiniging met VOCL, gezien de diepte, concentraties en ligging een impact kan hebben op de kwaliteit van het bemalingswater.
- Ten gevolge van de bemaling een verspreiding van de verontreiniging mogelijk is.

De nodige maatregelen dienen getroffen te worden om het lozen van verontreinigd bemalingswater te vermijden.

Er wordt aangehaald dat er een zuivering met actief kool zal voorzien worden. De van toepassing zijnde Vlarem-rubriek (3.6.3.) wordt echter niet aangevraagd.

Er mag enkel bemalingswater geloosd worden dat geen stoffen uit lijst 2C van Vlarem II bevat in concentraties hoger dan deze opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van art. 3 van bijlage 2.3.1 van Vlarem II.

#### *Zettingen*

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

#### **ASPECT GELUID**

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pomp zal continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

#### **ASPECT FAUNA EN FLORA**

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert

Inrichtingsnummer 20230828-0045: hotel

#### ASPECT AFVAL

In hoofdzaak zullen er alleen huishoudelijke afvalstoffen (restafval, papier en karton, glas en PMD) en keukenafval (GFT) worden gegenereerd. Deze voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden moet ingezameld en moet opgehaald worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Volgens de aanvraag zullen alle afvalstoffen in de daarvoor voorziene afvalcontainers opgeslagen worden. De ophaling zal op frequente basis gebeuren waardoor er nooit grote hoeveelheden afvalstoffen aanwezig zullen zijn.

#### ASPECT AFVALWATER

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

#### *Huishoudelijk afvalwater*

Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater wordt de rubriek 3.2.2.a aangevraagd. Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de sanitaire installaties en van de keuken.

De exploitant vraagt de lozing aan van maximaal 4.032m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater via 2 lozingspunten op de openbare riolering.

Het afvalwater afkomstig van de sanitaire installaties wordt via een septische put geloosd. De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de keuken kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. De vetvanger moet regelmatig gereinigd worden. De hierbij vrijgekomen afvalstoffen moeten worden afgevoerd naar een vergunde verwerkingsinrichting.

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

#### ASPECT BODEM EN GRONDWATER

#### *Opslag gevaarlijke producten*

Onder de rubriek 17.4 wordt 50 liter gevaarlijke producten in verpakkingen van maximum 30l/kg aangevraagd. Het betreffen reinigingsproducten in verpakkingen van 1 à 5 liter. Alle vaten en bussen met (gevaarlijke en brandbare) vloeistoffen moeten ingekuipt zijn. Dit betekent dat ze ofwel in een ruimte moeten staan die in zijn geheel een vloeistofdichte inkuiping vormt door het aanbrengen van een coating op de vloer en gecoate voldoende hoge randen ofwel moeten de bussen of vaten op een lekbak staan (rooster met een vloeistofdichte bak onder, bvb. in metaal). De opslag van de producten gebeurt volgens de aanvraag in een afsluitbare kast, voorzien van een inkuiping, in de berging die afgeschermd is van de andere ruimtes door compartimentwanden EI60 en een zelfsluitende brandwerende deur EI30.

#### ASPECT LUCHT

##### *Koelinstallaties*

Onder de rubriek 16.3.2°a) worden er verschillende koelinstallaties aangevraagd met een totale geïnstalleerde drijfkracht van kW.

Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R32 en R449A. De GWP-waarde voor dit koelmiddel bedraagt 675 en 1.397 respectievelijk. Hiermee bevindt de GWP-waarde zich boven de grens van 750 die in 2025 door Europa wordt opgelegd aan F-gassen. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

#### ASPECT GELUID EN TRILLINGEN

##### *Technische installaties*

Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van verschillende koelgroepen opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

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>).

Volgens de aanvraag bevinden de buitenunits zich op het niet betreedbare groendak op de 5de verdieping. De buitenunits bevinden zich links achter van het gebouw en worden voorzien van trillings- en geluidsdempers. Er zijn geen klachten van geluidshinder gekend van de inrichting. De geluidsnormen van Vlarem II zijn te allen tijde van toepassing.

## ASPECT BRANDVEILIGHEID

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De aanvraag bevat een negatief advies van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie. Een herwerking van het voorstel moet hiermee rekening houden.

## CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **ongunstig**. Het volume en het programma overschrijdt de draagkracht van de omgeving en wijkt bijgevolg af van de plaatselijke aanleg.

Volgende rubrieken worden **ongunstig** beoordeeld:

### Inrichtingsnummer 20230612-0061: HOTEL CATHEDRAL - bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m <sup>3</sup> per jaar)  Bronbemaling in functie van kelder / ondergrondse parking  klasse 3  Nieuw	23000 m <sup>3</sup> /jaar

### Inrichtingsnummer 20230828-0045: Hotel Cathedral - hotel

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)  In addendum R3 staat 15m <sup>3</sup> /dag. Dit is 5475m <sup>3</sup> /jaar Het hotel bevat 44 kamers waarvan tijdens de week de kamers door 1 persoon bezet zijn. In het weekend met 2 personen bezet. Er is op de bovenste verdieping ook een wooneenheid aanwezig. De bezettingsgraad van het hotel zal vermoedelijk 70% bedragen. bezettingsgraad van 70% = 3832m <sup>3</sup> /jaar. 200m <sup>3</sup> extra van keuken en bar = totaal 4032m <sup>3</sup> /jaar  klasse 3  Verandering	4032 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   3 x koelgroepen op dak: : 9kg R32, co2 equivalent = 60,7	40 kW

	Koelgroep 2 frigo's op gelijkvloers : 3kg R449A, co2 equivalent = 0 Koelgroepen automaten verdieping : 3kg R449A, co2 equivalent = 0  klasse 3  Nieuw	
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l  Algemene reinigingsproducten in verpakkingen van 1 a 5L  klasse 3  Nieuw	50 liter

### WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder aan SANTIAGO bv (O.N.:0874619306) gelegen te Sint-Jacobsnieuwstraat 87-89, 9000 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit HOTEL CATHEDRAL en Hotel Cathedral met inrichtingsnummer 20230612-0061 en 20230828-0045 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden ongunstig beoordeeld:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
Hotel Cathedral, 20230828-0045: <b>3.2.2°a)</b>	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   In addendum R3 staat 15m <sup>3</sup> /dag. Dit is 5475m <sup>3</sup> /jaar	4032 m <sup>3</sup> /jaar

	Het hotel bevat 44 kamers waarvan tijdens de week de kamers door 1 persoon bezet zijn. In het weekend met 2 personen bezet. Er is op de bovenste verdieping ook een wooneenheid aanwezig. De bezettingsgraad van het hotel zal vermoedelijk 70% bedragen. bezettingsgraad van 70% = 3832m <sup>3</sup> /jaar. 200m <sup>3</sup> extra van keuken en bar = totaal 4032m <sup>3</sup> /jaar   klasse 3	
Hotel Cathedral, 20230828-0045: <b>16.3.2°a)</b>	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   3 x koelgroepen op dak: : 9kg R32, co2 equivalent = 60,7 Koelgroep 2 frigo's op gelijkvloers : 3kg R449A, co2 equivalent = 0 Koelgroepen automaten verdieping : 3kg R449A, co2 equivalent = 0   klasse 3	40 kW
Hotel Cathedral, 20230828-0045: <b>17.4.</b>	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l   Algemene reinigingsproducten in verpakkingen van 1 a 5L   klasse 3	50 liter
HOTEL CATHEDRAL, 20230612-0061: <b>53.2.2°a)</b>	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m <sup>3</sup> per jaar)   Bronbemaling in functie van kelder / ondergrondse parking   klasse 3	23000 m <sup>3</sup> /jaar

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;  
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:  
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;  
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;  
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:  
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;  
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;  
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:  
1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;  
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;  
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:  
1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;  
2° de overtuigingsstukken die de 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

#### **Mededeling**

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

 Elektronisch ondertekend op  
21/03/2024 om 14:31:27 (GMT+01:00)  
door  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie  
(zie ook  
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op  
21/03/2024 13:26:45 (GMT+01:00) door  
Filip Watteuw, Schepen van Mobiliteit,  
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024\_CBS\_02750 - OMV\_2023107125 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop en heropbouw van een hotel en het exploiteren ervan en het exploiteren van een bronbemaling voor de realisatie van een kelder - met openbaar onderzoek - Sint-Jacobsnieuwstraat, 9000 Gent - Weigering