



---

**2025\_CBS\_00757 OMV\_2024119564 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van werken uitgevoerd aan het Comic Art Museum hotel en het exploiteren van koelinstallaties - met openbaar onderzoek - Augustijnenkaai en Lievestraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 januari 2025

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

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** 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?**

Marc Noël met als contactadres Karkietweg 15, 3140 Keerbergen heeft een aanvraag (OMV\_2024119564) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 september 2024.

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

- Onderwerp: het regulariseren van werken uitgevoerd aan het Comic Art Museum hotel en het exploiteren van koelinstallaties
- Adres: Augustijnenkaai 2, Lievestraat 5 en 5A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 296H, 296F en 296G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 januari 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### OMGEVING

De bouwplaats situeert zich langs de Lievestraat en de Augustijnenkaai. Gelegen in het centrum van de stad tussen de wijken Patershol en Prinsenhof.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een mix aan functies in gesloten bebouwing opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen en overwegend hellende daken.

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

#### HISTORIEK

In 2017 (dossier 2017/08003) werd er een vergunning bekomen voor de realisatie van een museum van de negende kunst/stripmuseum en hotel. De werken werden niet allen conform de laatst verkregen vergunning uitgevoerd. In 2023 (OMV\_2023007067) werd er reeds een aanvraag tot regularisatie ongunstig beoordeeld vanwege te veel tegenstrijdige en ontbrekende informatie op de plannen. Na het verkrijgen van deze weigering werd er in overleg getreden met alle stadsdiensten om na te gaan welke elementen er wel/niet voor regularisatie in aanmerking komen en aan de hand hiervan een nieuwe aanvraag in te dienen.

#### ERFGOEDWAARDE

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

Het pand Augustijnenkaai 2 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 132277) en wordt hierin als volgt omschreven: *Traditioneel herenhuis: Brede constructie van acht traveeën en twee bouwlagen, onder zadeldak rechts afgewolfd, links zijtrapgevel, voorzien van drie kleine dakkapellen en twee getrapte dakvensters, uit de 17de eeuw. Verankerde bak- en zandstenen lijstgevel in traditionele stijl, volgens archiefstukken licht aangepast en rechts verbreed met twee traveeën in 1787. Het pand heeft een architecturale en historische waarde*

Het pand Lievestraat 5, 5A is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 132278) en wordt hierin als volgt omschreven: *Burgerhuis in gotische stijl, woonhuis met trap- en lijstgevel van samen vijf traveeën en twee bouwlagen afgedekt met zadeldak; vermoedelijk daterend uit eind 15de eeuw, grondig gerestaureerd in 20ste eeuw. Verankerde bak- en zandsteenbouw in gotische stijl. Het pand heeft een architecturale en historische waarde.*

De site is gelegen naast het als monument beschermde

- Augustijnenklooster
- Herenhuis, Sint-Margrietstraat 8
- Loop van de Lieve met Lievekaai en kaaimuren

De panden Augustijnenkaai 2 en Lievestraat 5, 5A voldoen nog aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuur-historische waarde van het pand.

Daarnaast heeft het pand Augustijnenkaai 2 een uitgesproken stadslandschappelijke, beeldbepalende, locus- en belevingswaarde doordat het deel uitmaakt van de straatwand die grenst aan de als monument beschermde Lievekaai. Het uitzicht vanop de Lievekaai alsook de Academiebrug en de Lievebrug wordt in grote mate bepaald door deze straatwand. Dit beeld is dan ook bepalend voor de kwaliteiten van dit beschermde stadsgezicht. Het Augustijnenklooster, de straatwand Augustijnenkaai, Lievekaai en het zicht op het achterliggende Gravensteen bepalen hier het stedelijke historische landschap en de locus- en belevingswaarde van dit deel van de stad.

Het pand Lievestraat 5, 5a heeft een historische en architecturale waarde. Het maakt deel uit van een goed bewaard straatbeeld met gevarieerde architectuur gaande van de traditionele 15de- en 17de-eeuwse trapgevels tot 18de- en 19de-eeuwse lijstgevels.

Naast de hierboven beschreven panden omvat de aanvraag ook wijzigingen aan een volume achteraan, gelegen tegen het pand "Herenhuis, Sint-Margrietstraat 8", herbestemd als "museum binnenkern". Dit pand heeft geen erfgoedwaarde.

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

De aanvraag betreft het regulariseren van werken uitgevoerd aan het Comic Art Museum hotel en het exploiteren van koelinstallaties. Onderstaande werken werden uitgevoerd zonder vergunning en worden/werden reeds verwijderd of liggen voor ter regularisatie:

#### **A/ Dakuitbouw voorgevel**

Deze werd voorzien aan de voorgevelzijde Augustijnenkaai. Deze werd ingericht als toegang tot de platte daken aan de voorzijde en zijkanten van het Hotel in functie van onderhoud van het dak en technische installaties.

*Regularisatie:* de uitbouw (incl. trap) zal worden/werd reeds verwijderd en ligt niet voor ter regularisatie.

#### **B/ Tussenbouw tussen Hotel en Museum op +1 en +2**

In de vergunde toestand is er een tuinmuur tot op de eerste verdieping aanwezig en is er een passage tussen beide gebouwen aanwezig in open lucht. In de bestaande toestand werd deze zone zowel op de +1 als +2 overkapt en dicht gemaakt en werden de gebouwen op beide verdiepingen verbonden. Deze constructie reikt ca. 1m80 hoger dan de vergunde muur op een afstand van ca. 3m60 van de rechter perceelsgrens. De constructie verloopt schuin, verwijzend naar de andere nieuwbouwgedeeltes op de site die ook een schuine beglazing kennen. Hierin

werd ook een verdiepingsvloer aangebracht waardoor ook op +2 een verbinding tussen beide gebouwdelen ontstaat. Boven de vergunde muur werd een balustrade geplaatst ter bescherming bij het onderhoud van de groene buffer op het platte dak. De overkapping is voorzien uit een glas- en aluminiumconstructie (rood) tussen de achterzijde van het hotel rechts en het achterliggende museum.

*Regularisatie:* De tussenbouw op +2 alsook de doorgang dat boven de vergunde muur gelegen is zal worden/werd reeds verwijderd en ligt niet voor ter regularisatie.

De aanvraag gaat uit van een regularisatie van de overkapping op de +1 tussen beide gebouwen. Hierbij wordt de rechtstreekse doorgang tussen het hotel en het museum dichtgemaakt en fungeert de overkapping louter als uitbreiding van het museum en is ook enkel toegankelijk vanuit het museum. De overkapping blijft beperkt tot de hoogte van de vergunde tuinmuur. Op het platte dak van deze tussenbouw wordt er een ventilatiegroep met bijhorende akoestische wand voorzien. De akoestische wand is 1m50 hoog en 2m50 lang. Deze worden op min. ca. 3m40 van de rechter perceelsgrens voorzien.

#### **C/ Beglaasde constructie op +0**

Er werd een glazen constructie voorzien als verbinding tussen het hotel en het museum om een overdekte verbinding tussen beide mogelijk te maken.

*Regularisatie:* De beglaasde constructie zal worden/werd reeds verwijderd en ligt niet voor ter regularisatie.

#### **D/ Inkomsas aan de multifunctionele ruimte (museum binnengebied)**

Onder de oversteek van het volume gelegen in tweede bouwvleugel werd er een afgesloten inkomsas voorzien. Deze is voorzien uit een glas- en aluminiumconstructie (rood). Dit volume is volledig voorzien onder de footprint van het vergunde volume en neemt geen bijkomend ruimte in.

*Regularisatie:* De inkomsas ligt voor ter regularisatie.

#### **E/ Dichtmaken van de loopbrug tussen hotel en museum op +2 met een overkapping**

In de vergunde toestand is er een open loopbrug vergund. In de bestaande toestand werd de vergunde wand verhoogd met ca. 60 cm en de loopbrug werd integraal overkapt met een glas- en aluminiumconstructie (rood)

*Regularisatie:* De overkapping zal worden/werd reeds verwijderd en ligt niet voor ter regularisatie.

#### **F/ Ophoging van het hotel rechts – 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping**

Oorspronkelijk werd het rechter deel van het hotel integraal vergund lager dan het hoofdvolume en hellende dak gelegen langs de Augustijnenkaai. Tijdens de uitvoering van de werken werd de bestaande betonvloer, die initieel verlaagd zou worden, behouden op de bestaande positie. Dit heeft als gevolg dat de opbouw van de derde verdieping hoger werd uitgevoerd, met ca. 1m00 hoger dan vergund. Alle voorzieningen horend bij deze 3<sup>e</sup> bouwlaag (balustrades aan terras, groene omranding op ander deel van het dak, ... komen hierdoor ook een meter hoger dan voorzien.

*Regularisatie:* Het hoger uitvoeren van het rechter volume van het hotel ligt voor ter regularisatie.

### **G/ Technische installaties op de platte daken**

In de vergunde toestand zouden de platte daken van het hotel aangewend worden voor de plaatsing van zonnepanelen en werden in de dakverdieping 2 technische ruimtes aangeduid voor technieken. Hierdoor waren enige vorm van technische installaties onttrokken uit het zicht. Er wordt in de beschrijvende nota vermeldt dat de ruimtes onder het dak volledig werden ingenomen door technieken voor verwarming en warm water, waardoor de installaties voor verluchting en airco op het dak werden geplaatst.

*Regularisatie:* er wordt een regularisatie van de airco-groepen aangevraagd. Deze worden zo ver mogelijk naar achter op het platte dak geplaatst. Deze worden voorzien van een antraciet omkasting die dienen als visuele en akoestische buffer. Verder gaat de regularisatie uit van het verplaatsen van de ventilatiegroepen en kokers naar de lager gelegen platte daken, waarvan één links en 1 rechts achter het hotel. Deze worden voorzien van de nodige geluidsschermen.

### **H/ Borstweringen rondom platte daken – technische voorzieningen op platte daken.**

Er werden op diverse plaatsen borstweringen rond de technische installaties voorzien ter bescherming van technici en onderhoudsploegen. De hoogte van de borstweringen is ca. 1,10m en ze zijn uitgevoerd in grijze metalen of stalen spijlen.

*Regularisatie:* De borstweringen liggen voor ter regularisatie.

### **I/ Inpandig dakterras bij kamer 300 (+3 verdieping)**

Er werd binnen het vergunde volume een inpandig terras voorzien. Het dakterras geeft uit op de binnenkoer van het hotel en museum.

*Regularisatie:* Het inpandig dakterras ligt voor ter regularisatie.

### **J/ UFO-landingsplatform**

De aanvraag vermeldt dat dit principe in de initiële vergunning al aangeduid was – op het platte dak van de dakuitloop – maar niet was uitgewerkt. De uitwerking is voorzien bovenop een beglaasde dakuitloop – waarbij de beglaasde uitloop werd vervangen door een dichtgewerkt volume in crepi – met enkel bovenaan beglazing. Hierop werd een losstaande metalen constructie aangebracht, zwevend boven de uitbouw en voorzien van borstwering. Bedoeling is dat hierin een lichtsculptuur kan worden geplaatst. De plannen tonen aan dat de vaste constructie minimaal 2,15 m hoger komt dan vergund, maar daarboven bevinden zich nog de spijlen van de borstwering (ook ca. 1,30 m hoog) – waardoor de hoogte tot ca. 18 m reikt - en op het platform zou dus nog een sculptuur worden geplaatst – waarvan de aanvraag geen details of uitgewerkt concept bevat.

*Regularisatie:* het UFO-landingsplatform zal worden/werd reeds verwijderd en ligt niet voor ter regularisatie. De vergunde glazen uitbouw blijft behouden in de oorspronkelijk vergunde toestand.

### **K/ Bijkomende dakkapel in de voorgevel kant Augustijnenkaai**

In de vergunde situatie werd rechts in het zijdelings hellend dakvlak een insnede gemaakt voor een inpandig terras. Dit werd achterwege gelaten gezien de technische haalbaarheid moeilijk was. In de plaats daarvan werd een bijkomende dakkapel gemaakt.

*Regularisatie:* De bijkomende dakkapel zal worden/werd reeds verwijderd en ligt niet voor ter regularisatie.

### **Niet omschreven wijzigingen zichtbaar op de plannen en foto's:**

De aanvraag voor regularisatie omvat punten A tot en met K. Nazicht van de plannen en foto's toont echter aan dat er bijkomende ingrepen zijn uitgevoerd, die in de nieuwe toestand behouden blijven, maar die niet als voorwerp van de aanvraag worden omschreven.

### **L/ Herindeling 'hotel links'**

#### **Gelijkvloerse verdieping (+0)**

- De receptie van het hotel wordt vergroot door de inkom te integreren met de receptie. Het bureau horende bij de receptie is ingericht als keuken.
- De 4 gelijkvloerse kamers aan de achterzijde (kamer 0.3, 0.4, 0.5 en 0.6) zijn samengevoegd tot ontbijtruimte met terras op de binnentuin. De voorziene waterpartij is niet uitgevoerd.
- De bouwdiepte van de ontbijtruimte en aanpalende kamer zijn op 1 lijn gebracht, wat een vermindering in bouwdiepte ter hoogte van de ontbijtruimte betekent.

#### **Eerste verdieping (+1)**

- De kamers aan de voorzijde zijn anders ingedeeld en verminderd van 4 naar 3 kamers.
- De kamers centraal worden anders ingedeeld. Hierbij wordt kamer 1.8 verwijderd en worden de sanitaire cellen toegevoegd aan kamer 1.7. Het aantal kamers verminderd van 2 naar 1.
- In het volume palend aan het Augustijnenklooster wordt de bouwdiepte van de kamers beperkt tot de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping.

#### **Tweede verdieping (+2)**

- De kamers aan de voorzijde zijn anders ingedeeld en zijn verminderd van 3 naar 2 kamers.
- De kamers centraal worden anders ingedeeld en zijn vermeerderd van 2 naar 3 kamers.
- In het volume palend aan het Augustijnenklooster wordt de bouwdiepte van de kamers achteraan beperkt.

#### **Derde verdieping (+3)**

- Aan de voorzijde worden de 2 vergunde technische ruimtes ingericht als 2 bijkomende kamers horende bij het hotel.
- De kamers centraal worden anders ingedeeld en zijn verminderd van 3 naar 2 kamers.
- De kamer aan de achterzijde, zijnde de vergunde "cockpit" – studio wordt ingedeeld naar 3 hotelkamers. Het volume van de initiële cockpit wordt zijdelings verder uitgebreid. De achterste kamer krijgt een inpandig terras. In de verantwoordingsnota wordt enkel de inbreng van dit terras beschreven (ingreep I) maar wordt geen melding gemaakt van de uitbreiding van het volume noch van de herindeling van de kamers.

### **M/ Herindeling 'hotel rechts'**

#### **Gelijkvloerse verdieping (+0)**

- Kamer 0.8 werd deels toegevoegd aan de naastliggende kamers waardoor het aantal kamers verminderd van 3 naar 2 kamers.
- Het personeelslokaal werd omgevormd tot linnenkamer en containerlokaal.

#### **Eerste verdieping (+1)**

- Er werden 2 kamers samengevoegd tot één kamer. Het aantal kamers is verminderd van 5 naar 4 kamers.

#### **Tweede verdieping (+2)**

- De hoofdslaapkamer horende bij het appartement werd omgevormd tot afzonderlijke slaapkamer.

- De berging van het appartement en technisch lokaal wordt omgevormd naar een trappenkern.

Derde verdieping (+3)

- Het bouwvolume aan de achterste slaapkamer wordt uitgebreid. De functie van de ruimte is niet duidelijk. In vergunde situatie waren er 2 slaapkamers en 1 bureauimte, deze worden heringedeeld naar 2 ruimere slaapkamers.
- Door de hogere uitvoering van het volume achteraan komt de aansluiting met het bestaande hellende dak anders te zitten.

**N/ Het hoger uitvoeren van de achtergevel van 'hotel rechts'**

Het aanpassen van alle achtergevelopeningen door de andere uitvoering van het bouwvolume en -hoogte in de achtergevel van het hotel rechts wordt niet verder verduidelijkt of gemotiveerd in de aanvraag. Niet enkel werd het volume verhoogd door behoud van het vloerpas, er werd bijkomend bouwvolume uitgevoerd rechts achterin waardoor de bouwhoogte daar toeneemt van 11,15 m (vergund) naar 14,40m (15,10 m inclusief borstwering op de dakrand van het plat dak).

**O/ aanpassingen van alle dakkapellen zijde Augustijnenkaai.**

De vergunde toestand legde als voorwaarde op dat de bestaande kapellen behouden moesten blijven en dat de nieuw toegevoegde dezelfde afmetingen moesten kennen. De plannen en foto's tonen aan dat ze allemaal zijn aangepast en vergroot.

**P/ Andere uitvoering van de noodtrap en bekroning met 'chronoscaaf'**

In de vergunde situatie werd in de uitloop van de noodtrap een "bol" geïntegreerd tot een totale hoogte van 16,25 m (structuur trap tot ca. 15,05 m – opbouw kunstwerk tot 1,20 m hoger).

De betonnen constructie rond de trap werd hoger uitgevoerd (tot 15,10m) en afgewerkt met een ander element, een 'chronoscaaf', die tot een hoogte van ca. 1,90 m reikt en dus een totale hoogte van 17 m benadert.

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

Het betreft het regulariseren van werken uitgevoerd aan het Comic Art Museum hotel en het exploiteren van koelinstallaties.

Op het dak van het hotel (38 kamers) worden 5 airco groepen en 3 verluchtingsgroepen geplaatst.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   plaatsen van airco units   klasse 3   <b>Nieuw</b>	184 kW

**2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

**Stedenbouwkundige vergunningen**

- Op 09/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van gebouwen. (2015/08085)

- Op 28/09/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de realisatie van een hotel en een museum van de negende kunst. (2015/08102)
- Op 23/03/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de realisatie van een hotel en museum van de negende kunst. (2017/08003)

#### **Omgevingsvergunningen**

- Op 01/06/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van werken uitgevoerd aan het comic art museum hotel. (OMV\_2023007067)

#### **Milieuvergunningen**

- Op 1/06/2023 werd er een weigering afgeleverd voor het regulariseren van werken uitgevoerd aan het comic art museum hotel. (OMV\_2023007067)

#### **Handhaving**

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10050/20 opgemaakt op 6/11/2020 voor:

- Bovenop het sanitair blok van het gelijkvloers werd een bijkomend bouwvolume opgericht. Dit bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen. De bovenste bouwlaag bestaat uit een glazen voor- en achterwand met licht hellend glazen dak. Naast de glazen achterwand werd op de deksteen van de perceelstuinmuur met Augustijnenkaai 1 een balustrade geplaatst.
- Op de binnenplaats tegen het achteraan gelegen museumgebouw werd onder de luifel een inkomsas gebouwd.
- De open loopbrug op niveau 1 in de binnenplaats werd winddicht gemaakt met een glazen wand en boven deze loopbrug werd nog een 2de loopbrug met glazen wand en dak opgericht.
- Op het plat dak werd een bouwvolume gebouwd dat toegang geeft tot het plat dak. Dit bouwvolume steekt boven de nok uit van het zadeldak van het historische gebouw Augustijnenkaai 2.
- Op de binnenplaats op het gelijkvloers werd een passerel bestaande uit glas en een aluminium structuur aangebouwd tegen de gevel van het gebouw waarin de keuken en brasserie zich bevindt.
- Bovenop de glazen dakuitbouw op het plat dak werd een metalen structuur platform met balustrade opgericht. De oppervlakte van de glaspartijen van de glazen dakuitbouw werden gewijzigd.
- Op de dakranden van het plat dak die uitgeven op de binnenplaats werden balustrades geplaatst.

Er is een navolgend proces-verbaal met nr. 66.97.10050/20 BIS opgemaakt op 8/02/2021 voor:

- Het opgehoogd bouwvolume van de 3de verdieping van de achterbouw, gelegen rechts van de overbouwde doorrit en aansluitend aan het achterste dakvlak van het historisch gebouw Augustijnenkaai 2, is ongeveer 1m hoger uitgevoerd dan vergund.

Op 1 juni 2023 weigerde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend voor het regulariseren van werken uitgevoerd aan het Comic Art Museum hotel (dossier OMV\_2023007067).

Betrokkenen hebben geen beroep aangetekend tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen voor het regulariseren van werken uitgevoerd aan het Comic Art Museum hotel (dossier OMV\_2023007067).

Op 17 september 2023 werd er van betrokkenen een reactiebrief ontvangen waarin hij o.a. meedeelt reeds deels herstel te hebben uitgevoerd en voor het nog bestaande bouw misdrijf een nieuwe omgevingsaanvraag te zullen indienen.

Op 15 december 2023 werd het volgende vastgesteld:

Volgende overtredingen zijn ongedaan gemaakt:

- de glazen uitbouw op de tweede verdieping is verwijderd.
- het bouwvolume met toegang tot het plat dak van de derde verdieping is verwijderd.
- het metalen platform met balustrade bovenop de vergunde glazen uitbouw is verwijderd
- de niet vergunde dakkapel in de voorgevel is verwijderd.
- het niet vergunde dakvlakvenster is verwijderd.

Volgende bouwovertredingen zijn nog aanwezig:

- de inkomzas naar het museumgedeelte onder de luifel.
- het winddicht maken van van de loopbrug op de 2e verdieping.
- de glazen passerelle op het gelijkvloers.
- de technische groepen en balustrades op de platte dakgedeelten.
- inpandig dakterras 2e verdieping.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 november 2024 onder ref. 025605-027OMG/DA/2024:

*BESLUIT:*

*VOORWAARDELIJK GUNSTIG mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen voor de rubrieken B en F*

*GUNSTIG voor de overige rubrieken*

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 23 oktober 2024. Op 2 december 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 5 november 2024 onder ref. 9900:

*Noodzaak van een ASTRID-indoornadiodekking : JA.*

*De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG*

*Motivering*

*Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in alle publiek toegankelijke delen van het gebouw ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn.*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

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

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Tolhuis', goedgekeurd op 4 augustus 1989, en is bestemd als Klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en zone voor gemeenschapsuitrusting.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende voorschriften:

**1/ Artikel 3.3.1. hoogte van de gevels palend aan de openbare weg;** *De hoogte van de gevels wordt gemeten in het midden van de gebouwen van het trottoir tot en met de muurkap of kroonlijst. De referentiehoogte geeft het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen weer. Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3m00 aangenomen.*

Toetsing: De referentiebouwhoogte bedraagt voor dit perceel 9m00 (3 bouwlagen) langsheen de Augustijnenkaai. Het bijkomende volume van 'hotel rechts' steekt hierbij uit boven de maximale hoogte. Verder zijn er andere elementen die de toegelaten bouwhoogte overschrijden zoals de aangepast chronoscaaf tot meer dan 16m00 en de aircogroepen.

**2/ Artikel 3.3.2. hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen;** *De hoogte van de achtergevel wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Voor deze hoogte geldt dezelfde regel als vermeld onder artikel 3.3.1., waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel.*

Toetsing: Door het hoger uitvoeren van 'hotel rechts' werd ook de achtergevel met een bijkomend volume verder opgehoogd. Niet enkel werd het volume verhoogd door behoud van het vloerpas, er werd bijkomend bouwvolume uitgevoerd rechts achterin waardoor de bouwhoogte daar toeneemt van 11,15 m (vergund) naar 14,40m (15,10 m inclusief borstwering op de dakrand van het plat dak), wat strijdig is met bovenstaand artikel. Verder wordt de vergunde glazen uitbouw volgens de nota behouden in de

oorspronkelijk vergunde toestand maar volgens de aangeleverde plannen werd deze ook aangepast.

**3/ 3.4.2. Diepte van de bijgebouwen;** *(opgericht binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen)*  
*Bijgebouwen mogen opgericht worden vanaf een diepte welke overeenkomt met de minimum bouwdiepte van het hoofdgebouw (zoals bepaald in artikel. 3.4.1.) tot aan de grens van de strook voor hoofd- en bijgebouwen (zoals bepaald in artikel 1.1.1.).*

Toetsing: De aanvraag gaat uit van een regularisatie van de overkapping op de +1 tussen beide gebouwen. Hierbij wordt de rechtstreekse doorgang tussen het hotel en het museum dichtgemaakt en fungeert de overkapping louter als uitbreiding van het museum en is ook enkel toegankelijk vanuit het museum. De overkapping blijft beperkt tot de hoogte van de vergunde tuinmuur. Op het platte dak van deze tussenbouw wordt er een ventilatiegroep met bijhorende akoestische wand voorzien. De akoestische wand is 1m50 hoog en 2m50 lang. Deze worden op min. ca. 3m40 van de rechter perceelsgrens voorzien. Dit volume valt volledig buiten de maximale bouwdiepte opgelegd door het BPA.

Bijkomend werd er volgens de beschrijvende nota binnen het vergunde volume een inpandig terras voorzien. Echter na verdere beoordeling kan er geconcludeerd worden dat het volume van de initiële cockpit beperkt verder werd uitgebreid. De achterste kamer krijgt een inpandig terras. In de verantwoordingsnota wordt enkel de inbreng van dit terras beschreven (ingreep I) maar wordt geen melding gemaakt van de uitbreiding van het volume noch van de herindeling van de kamers.

Overeenkomstig **artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

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

1/ Oorspronkelijk werd het rechter deel van het hotel integraal vergund lager dan het hoofdvolume en hellende dak gelegen langs de Augustijnenkaai. Tijdens de uitvoering van de werken werd de bestaande betonvloer, die initieel verlaagd zou worden, behouden op de bestaande positie. Dit heeft als gevolg dat de opbouw van de derde verdieping hoger werd uitgevoerd, met ca. 1m00 hoger dan vergund. Alle voorzieningen horend bij deze 3<sup>e</sup> bouwlaag zoals balustrades aan terras, aircogroepen, ... komen hierdoor ook een meter hoger dan voorzien. Deze gedeeltelijke verhoging van de tweede verdieping van 'hotel rechts' heeft ongetwijfeld een negatieve impact op de stadslandschappelijke, locus en belevingswaarde van de omgeving. De verhoging van dit volume tot boven deze nok van het pand Augustijnenkaai 2 is zichtbaar vanuit de ruime omgeving. Dit is zeer storend en verstoort het stadslandschappelijke beeld en is bijgevolg vanuit een erfgoeddoelpunt dus ook niet wenselijk. Echter komt huidig voorstel op zeer veel vlakken tegemoet aan de eerdere weigeringsgronden zoals (niet limitatief) het verwijderen van de ventilatiegroepen met luchtbuizen, het zo ver mogelijk naar achter plaatsen van de aircogroepen alsook het verwijderen van eventuele balustrades en trapvolumes. Verder gaat het hier slechts om een beperkte ophoging van het algehele volume en wordt er geoordeeld dat de werken die noodzakelijk zijn om dergelijk volume af te breken en

herop te bouwen niet in verhouding staan met de nog te regulariseren werken. De regularisatie hiervan kan bijgevolg positief beoordeeld worden.

2/ Het aanpassen van alle achtergevelopeningen door de andere uitvoering van het bouwvolume en -hoogte in de achtergevel van het hotel rechts wordt niet verder verduidelijkt of gemotiveerd in de aanvraag. Gezien deze ophoging niet zichtbaar is vanop het openbaar domein en slechts over een beperkte ophoging gaat kan deze aanvaard worden.

3/ In de vergunde toestand is er een tuinmuur tot op de eerste verdieping aanwezig en is er een passage tussen beide gebouwen aanwezig in open lucht. In de bestaande toestand werd deze zone zowel op de +1 als +2 overkapt en dicht gemaakt en werden de gebouwen op beide verdiepingen verbonden. Deze constructie reikt 1m80 hoger dan de vergunde muur op een afstand van ca. 3m60 van de rechter perceelsgrens. De tussenbouw op +2 alsook de doorgang dat boven de vergunde muur gelegen zal worden/werd reeds verwijderd en ligt niet voor ter regularisatie

De aanvraag gaat uit van een regularisatie van de overkapping op de +1 tussen beide gebouwen. Hierbij wordt de rechtstreekse doorgang tussen het hotel en het museum dichtgemaakt en fungeert de overkapping louter als uitbreiding van het museum en is ook enkel toegankelijk vanuit het museum. De overkapping blijft beperkt tot de hoogte van de vergunde tuinmuur. De constructie heeft een beperkte impact op de erfgoedwaarde en op de omgeving gezien deze volledig binnen de bestaande scheidingsmuren wordt voorzien en kan de regularisatie hiervan positief beoordeeld worden. Bijkomend wordt er een aircogroep met akoestisch paneel voorzien op het platte dak van deze tussenbouw. Beide behouden voldoende afstand van de rechter perceelsgrens en de impact op de omgeving kan als beperkt beschouwd worden.

Het dakterras wordt volgens de aangeleverde nota volledig binnen het oorspronkelijk vergunde volume voorzien, wat ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn. Deze behoud voldoende afstand van de omliggende panden en heeft een beperkte impact hierop. Echter wordt er op de aangeleverde plannen duidelijk opgemerkt dat er een beperkte ophoging van het volume heeft plaatsgevonden. Gezien het hier gaat om een zeer beperkte ophoging van het volume kan er geoordeeld worden dat de impact op de omliggende panden en bijgevolg de omgeving beperkt blijft.

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

2/ In de vergunde situatie werd in de uitloop van de noodtrap een "bol" geïntegreerd tot een totale hoogte van 16,25 m (structuur trap tot ca. 15,05 m – opbouw kunstwerk tot 1,20 m hoger).

De betonnen constructie rond de trap werd hoger uitgevoerd (tot 15,10m) en afgewerkt met een ander element, een 'chronoscaaf', die tot een hoogte van ca. 1,90 m reikt en dus een totale hoogte van 17 m benadert. De omvang van de Valstrik lijkt vanop de aangeleverde plannen aangepast te zijn ten opzichte van de vergunde toestand. **Het aanpassen en hoger uitvoeren van de noodtrap en bekroning met Chronoscaaf worden uitgesloten uit de vergunning.** Deze dienen conform de laatst verkregen vergunning uitgevoerd te worden.

Verder worden er 2 aircogroepen op het aanwezige volume voorzien, die ook zorgen voor een overschrijding van de maximaal toelaten bouwhoogte. Hierbij wordt er een unit geplaatst op het

verhoogde volume van het 'hotel rechts' (ingreep F). Gezien de meerhoogte van dit gebouw is de aircogroep met bijhorende borstwering zichtbaar vanop het openbaar domein en ook in de ruime omgeving (vanop de Sint-Lievekaai en de Academiebrug) en is deze visueel zeer storend. Dit volume wordt ook niet getekend op het voorgevelplan maar wordt wel op het achtergevelaanzicht getekend. Het is hierdoor niet mogelijk om de impact hiervan af te wegen ten opzichte van het stadslandschappelijke waarde. . **Vanuit een ruimtelijk en erfgoedpunt wordt de aircogroep met bijhorende balustrade bovenop 'hotel rechts' ook ongunstig beoordeeld en uitgesloten uit de vergunning.**

Als laatste werd de vergunde glazen uitbouw op 'hotel rechts' die links van de aircogroep aanwezig is anders uitgevoerd/voorzien op de plannen nieuwe toestand. Deze wordt zowat 1m35 hoger uitgevoerd dan oorspronkelijk vergund, wat niet aanvaardbaar is. Dit volume is vanuit de volledige omgeving zichtbaar en is zowel vanuit ruimtelijk alsook erfgoedpunt niet aanvaardbaar. **Het aanpassen en hoger uitvoeren van de glazen uitbouw op 'hotel rechts' wordt uitgesloten uit de vergunning.** De hoogte mag niet toegenomen zijn ten opzichte van de vergunde toestand.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is **mogelijks niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

**Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen; Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.**

**Toetsing: niet mogelijk:** Er wordt een keuken ingericht nabij de bar en receptie van het hotel. Er worden op de plannen geen afvoerkanalen geduid. De tekst en foto's bij de bezwaren tonen aan dat er weldegelijk afvoerkanalen zijn die ook hinder met zich meebrengen. Van deze foto's is echter niet eenduidig te bepalen over welke plaatsing het gaat en of de vermelde afstanden worden gerespecteerd of niet. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat het afvoerkanaal conform bovenstaand artikel voorzien moet worden.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Stad Gent.

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 terrein is momenteel grotendeels bebouwd en verhard.

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

##### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De aanvraag beoogt regularisaties ten opzichte van een eerdere vergunning. Deze wijzigingen niet de hoeveelheid bebouwde en verharde oppervlakte op het terrein.

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

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Stad Gent. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

##### **Overstromingen**

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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 aanvraag heeft hier geen negatieve impact op.

#### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

### **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de

riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **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 31 oktober 2024 tot en met 29 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

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

### **1/ Historiek**

Velen van de bezwaarschrijvers refereren naar de historiek van het dossier. Kort samengevat:

- Een 1<sup>e</sup> aanvraag uit 2015 werd aangevochten bij de deputatie en nadien bij Raad voor Vergunningenbetwistingen. Tijdens de procedure werd een dading gesloten tussen de bouwheer/aanvrager en de beroepsindieners.
- Er werd in 2017 een nieuwe aanvraag voorgelegd aan het college, volgend op de dading. Na de besluitvorming rond deze aanvraag werd de eerdere aanvraag uit 2015 uit het rechtsverkeer geschrapt.
- Na de start van de werken, blijven verschillende werken uitgevoerd die niet in overeenstemming zijn met de vergunde plannen – hierover werden vaststellingen en PV's opgemaakt en metingen uitgevoerd.
- Er wordt een burgerrechtelijke procedure opgestart, waarin door de rechter een vonnis werd geveld: werken die niet conform de vergunning werden opgericht dienen afgebroken te worden of in overeenstemming gebracht te worden met de vergunning, waaronder minstens:
  - \* Alle technische installaties op het dak (hetzij te verwijderen, hetzij de verplaatsen naar de daartoe voorziene ruimte conform de vergunde plannen)
  - \* Alle constructies boven de kroonlijst, inclusief de uitkijktoren en de zwarte trapeziumvormige uitbouw van de traphal op het dak,
  - \* De trap die, onder de laatste dakconstructies, doorloopt boven de derde verdieping
  - \* De rode aluminium constructie die de doorgang vormt tussen het museum en hotel,
  - \* De extra dakkapel (uiterst rechts vanaf de straatzijde gezien) en alle dakvlakvensters in het dak van het pand
- In 2023 werd er een regularisatieaanvraag geweigerd door het college van burgemeester en schepenen. Deze beslissing werd uitgebreid gemotiveerd.

## **2/ Strijdigheden met het BPA**

In huidige aanvraag worden er twee afwijkingen op het BPA gevraagd, zijnde een over de bouwhoogte en een over de bouwdiepte.

- De plannen nieuwe toestand van de voorgevel tonen de constructies die boven het gevelvlak uitsteken niet. Nochtans moet alles wat op het dak staat en er boven uit steekt beoordeeld worden vanuit de harmonieregel in het BPA. De veelheid aan ingrepen die impact hebben op het straatbeeld /voorgevelbeeld worden op de plannen niet allen ingetekend, onvoldoende geduid wat de bedoeling ermee is en bevat tegenstrijdigheden tussen de nota en de plannen.  
Dit terwijl het pand gelegen is een zone met hoge stadslandschappelijke waarde waar een harmonische samenhang tussen de panden in de straatwand wordt vooropgesteld.
- De gevel grenzend aan de Augustijnenkaai is in strijd met de 'zone met hoge stadslandschappelijke waarde' zoals opgelegd in het BPA. Er kan niet worden gesteld dat de harmonieregel, die in deze zone een hoge kwaliteit vergt, wordt gerespecteerd. Bovenop het dak, boven de nokhoogte worden nog steeds meerdere constructies opgericht.
- Gedeeltelijke verhoging tweede verdieping. De tweede verdieping werd gedeeltelijk verhoogd (in de aanvraag omschreven als "de bestaande vloer werd niet verlaagd maar behouden"). Hierdoor komt de derde verdieping ca 90 cm hoger dan voorzien en komt deze boven de nok van de voorgevel uit.  
Deze 90 cm is echter slechts plaatselijk tot die meerhoogte beperkt. Dit wordt op andere plekken aangevuld met een volume voor uitloop naar het plat dak, een verhoging van het volume kant binnengebied met toegang naar het plat dak.
- Technische installaties op de platte daken. voor de technieken was in de vergunde plannen een ruimte voorzien onder het dak. Ten opzichte van de vergunningsaanvraag uit 2015 was dit een uitdrukkelijke aanpassing waarvoor 2 hotelkamers werden gesupprimeerd. De noodzaak aan de technieken was bijgevolg in 2017 al duidelijk. Toch worden nu 8 groepen boven het dak opgericht – de technische ruimtes zijn al benut voor installaties van verwarming en sanitair. Rond de groepen wordt een akoestisch scherm van 2,2 m hoog opgericht, volgens de screeningsnota. De recent aangebrachte schermen worden door bezwaarindieners hoger ingeschat.
- Borstweringen op de platte daken. Deze zijn nog steeds aanwezig en het lijkt heel erg de bedoeling dat de daken betreden zullen worden en als terras worden benut. Dit zal een schending van de privacy van de omwonenden met zich mee brengen.
- UFO-landingsplatform en onderliggend volume: Deze werd ondertussen reeds verwijderd maar er blijft een glazen constructie over. De functie van dit onderdeel is niet duidelijk vanuit de aangeleverde plannen. Echter is deze voorzien van ramen op grote hoogte, ver boven de nokhoogte. Vanuit deze constructie kan ook van alle kanten uitgekeken worden op de omgeving. Hierbij is het niet te stellen dat de hele toren niet toegankelijk zal zijn of kunnen zijn.

## **3/ In de aanvraag blijven andere onduidelijkheden over**

- Laden en lossen: zou gebeuren op de binnenplaats, maar gebeurt in werkelijkheid op de Augustijnenkaai, wat onveiligheid met zich meebrengt.
- De omwonenden blijven mobiliteitshinder vrezen. Het lijkt niet realistisch dat iedereen te voet, met de fiets of het openbaar vervoer komt.
- De brandweerplannen bevatten nauwelijks specifieke informatie

- Erfgoedwaarde en cultuur-historische aspecten: de eerdere vergunning werd afgeleverd met voorwaarden met betrekking tot de erfgoedaspecten. De punten waarvan wordt afgeweken betekenen net een aantasting van de erfgoedwaarden en van het straatbeeld.

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

**1/ Historiek**

Wetgeving bepaalt dat een vergunningverlenende overheid medewerking moet verlenen aan het uitvoeren van een vonnis dat door een rechtbank werd uitgesproken.

Volgende zaken spelen evenwel een rol:

- Het vonnis is niet volledig gekend bij de beoordeling van deze aanvraag. Het bezwaar vermeldt "onder andere" waardoor de opsomming als niet-limitatief te beschouwen lijkt.
- De wetgeving op de ruimtelijke ordening staat wel toe om, ook binnen een regularisatie-aanvraag, aanpassingen voor te stellen die op zich ruimtelijk beoordeeld moeten worden. De overeenstemming daarvan met het vonnis kan (1) niet worden beoordeeld en (2) heeft ten tijde van het vonnis mogelijk niet als alternatief op tafel gelegen waardoor ook binnen het vonnis geen afweging van dergelijk alternatief werd gemaakt.

Om die reden wordt er van uit gegaan dat bij de beoordeling van de omgevingsvergunning de ruimtelijke beoordeling voor de vergunningverlenende overheid nog steeds de eerste afweging vormt. Het dossier wordt dan ook in die zin behandeld: de ruimtelijke beoordeling op zich wordt gemaakt.

**2/ Strijdigheden met het BPA**

Voor de toetsing en beoordeling van de voorschriften van het BPA wordt verder verwezen naar §1, §4 en §9 van deze Omgevingsvergunning.

Er wordt, net zoals bezwaarschrijvers opmerken, (1) vastgesteld dat de plannen meer wijzigingen tonen dan omschreven in de nota, (2) dat er afwijkingen op het BPA aanwezig zijn in het dossier die niet worden gemotiveerd of geduïd. Verder wordt er een beoordeling gemaakt van de gevraagde afwijkingen op het BPA.

**3/ In de aanvraag blijven andere onduidelijkheden over:**

- De te regulariseren ingrepen hebben geen betrekking op mobiliteitsaspecten. De beoordeling hiervan werd in de aanvraag 2017/08003 gemaakt.
- Het advies van de brandweer bevestigt dat de aangeleverde brandweerplannen voldoende duidelijk zijn en dus voor beoordeling in aanmerking komen.
- erfgoedwaarde en cultuur-historische aspecten: er werd vanuit de beoordelingen naar impact op de erfgoedwaarde van het gebouw én van de omgeving (waardevolle straatwand in een historische context met hoge locus- en belevingswaarde) een deels negatief advies ontvangen. Dit wordt verder bijgetreden onder '9. OMGEVINGSTOETS'.

**9. OMGEVINGSTOETS**

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De functie van hotel en museum voor deze gebouwen werd in 2015 voor de eerste keer vergund (maar aangevochten) en in 2017 opnieuw voorgelegd. De aanpassingen in het dossier uit 2017 ten opzichte van het dossier uit 2015 werden als beperkt en aanvaardbaar beoordeeld.

Tegelijk kan niet ontkend worden dat de combinatie van behoud en herbestemming van de erfgoedpanden, behoud en verbouwing van het museumgebouw in het binnengebied én toevoeging van een deel nieuwbouw voor het hotel de marges van de draagkracht van het perceel werden opgezocht. De voorgaande aanvraag tot regularisatie (OMV\_2023007067) werd ongunstig beoordeeld vanwege dat de platte daken en belendende muren van de oorspronkelijk vergunde constructies, op meerdere plekken werden aangewend om bijkomend bouwvolume te creëren, voor bijkomende verbindingen op de verdiepingen. Deze verbindingen overschrijden de toegelaten bouwdieptes en -hoogtes volgens het BPA. De gekozen kleuren en materialen dragen hierbij niet bij tot een opwaardering van het binnengebied (maar vormen wel een eenheid met de vormtaal van de andere nieuwbouwgedeeltes op de site). De uitbreidingen in de hoogte en het verder aaneen breien van de gebouwen werd toen ruimtelijk negatief beoordeeld. De site is al zeer dicht bebouwd, en door deze bijkomende toevoegingen wordt dit verder benadrukt. Huidig voorstel tot regularisatie komt grotendeels tegemoet aan de weigeringsgronden vanuit de voorgaande aanvraag. Zo zullen ingreep A, C, E, J, en K worden of werden deze reeds verwijderd.

Verder voorziet huidige aanvraag de **regularisatie** van volgende ingrepen:

**B/ Tussenbouw tussen Hotel en Museum op +1 en +2**

In de vergunde toestand is er een tuinmuur tot op de eerste verdieping aanwezig en is er een passage tussen beide gebouwen aanwezig in open lucht. In de bestaande toestand werd deze zone zowel op de +1 als +2 overkapt en dicht gemaakt en werden de gebouwen op beide verdiepingen verbonden. Deze constructie reikt 1m80 hoger dan de vergunde muur op een afstand van ca. 3m60 van de rechter perceelsgrens. De tussenbouw op +2 alsook de doorgang dat boven de vergunde muur gelegen zal worden/werd reeds verwijderd en ligt niet voor ter regularisatie

De aanvraag gaat uit van een regularisatie van de overkapping op de +1 tussen beide gebouwen. Hierbij wordt de rechtstreekse doorgang tussen het hotel en het museum dichtgemaakt en fungeert de overkapping louter als uitbreiding van het museum en is ook enkel toegankelijk vanuit het museum. De overkapping blijft beperkt tot de hoogte van de vergunde tuinmuur. De constructie heeft een beperkte impact op de erfgoedwaarde en op de omgeving gezien deze volledig binnen de bestaande scheidingsmuren wordt voorzien en kan de regularisatie hiervan positief beoordeeld worden. Bijkomend wordt er een aircogroep met akoestisch paneel voorzien op het platte dak van deze tussenbouw. Beide behouden voldoende afstand van de rechter perceelsgrens en de impact op de omgeving kan als beperkt beschouwd worden.

**D/ Inkomsas aan de multifunctionele ruimte (museum binnengebied)**

Dit volume wordt volledig onder de footprint van het nieuwbouwvolume in het binnengebied voorzien. Deze heeft geen impact op de omgeving noch op de erfgoedwaarde van de omliggende gebouwen. De regularisatie hiervan positief beoordeeld worden.

**F/ Ophoging van het hotel rechts – 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping**

Oorspronkelijk werd het rechter deel van het hotel integraal vergund lager dan het hoofdvolume en hellende dak gelegen langs de Augustijnenkaai. Tijdens de uitvoering van de werken werd de bestaande betonvloer, die initieel verlaagd zou worden, behouden op de bestaande positie. Dit heeft als gevolg dat de opbouw van de derde verdieping hoger werd uitgevoerd, met ca. 1m00 hoger dan vergund. Alle voorzieningen horend bij deze 3<sup>e</sup> bouwlaag zoals balustrades aan terras, groene omranding op ander deel van het dak, ... komen hierdoor ook een meter hoger dan voorzien. Deze gedeeltelijke verhoging van de tweede verdieping van

'hotel rechts' heeft ongetwijfeld een negatieve impact op de stadslandschappelijke, locus en belevingswaarde van de omgeving. De verhoging van dit volume tot boven deze nok van het pand Augustijnenkaai 2 is zichtbaar vanuit de ruime omgeving. Dit is zeer storend en verstoort het stadslandschappelijke beeld en is bijgevolg vanuit een erfgoeddoogpunt dus ook niet wenselijk. Echter komt huidige voorstel op zeer veel vlakken tegemoet aan de eerdere weigeringsgronden zoals (niet limitatief) het verwijderen van de ventilatiegroepen met luchtbuizen, het zo ver mogelijk naar achter plaatsen van de aircogroepen alsook het verwijderen van eventuele balustrades en trapvolumes. Verder gaat het hier slechts om een beperkte ophoging van het algehele volume en wordt er geoordeeld dat de werken die noodzakelijk zijn om dergelijk volume af te breken en herop te bouwen niet in verhouding staan met de nog te regulariseren werken. De regularisatie hiervan kan bijgevolg positief beoordeeld worden.

#### **G/ Technische installaties op de platte daken**

##### **& H/ Borstweringen rondom platte daken – technische voorzieningen op platte daken.**

In huidige aanvraag wordt de regularisatie van de aircogroepen met bijhorende borstwering op het platte dak aangevraagd. Deze worden zo ver mogelijk naar achteren geplaatst zodat ze zo min mogelijk zichtbaar zijn vanop de Augustijnenkaai. Daarbij wordt er een akoestisch en visueel scherm rondomronde geplaatst. De grootste unit wordt op een achterste volume van 'hotel links' geplaatst, dit is vrijwel niet zichtbaar vanop het openbaar domein en kan positief beoordeeld worden.

Echter wordt er ook een unit geplaatst op het verhoogde volume van het 'hotel rechts' (ingreep F). Gezien de meerhoogte van dit gebouw is de aircogroep met bijhorende borstwering zichtbaar vanop het openbaar domein en ook in de ruime omgeving (vanop de Sint-Lievekaai en de Academiebrug) en is deze visueel zeer storend. Dit volume wordt ook niet getekend op het voorgevelplan maar wordt wel op het achtergevelaanzicht getekend. Het is hierdoor niet mogelijk om de impact hiervan af te wegen ten opzichte van het stadslandschappelijke waarde. De schaal en omvang van deze installatie heeft daarenboven een impact op het naastliggende beschermde Augustijnenklooster. Dit is zeer storend en verstoort het stadslandschappelijke beeld. Er kan niet omwille van het "voldongen feit" louter voorzien worden in milderende maatregelen. De nota vermeldt dat bij de berekening van de technieken de voorziene ruimtes (1) al ingenomen waren en (2) onvoldoende groot voorzien waren. Het wordt samen met de bouwheer vastgesteld dat alle nuttige ruimtes voor technieken systematisch een andere invulling in het plan hebben gekregen. De vraag is dus maar of de ruimtes onvoldoende groot werden voorzien of vanuit een rendabiliteitskeuze een andere invulling hebben gekregen. Het afwentelen van technieken naar de daken – waar ze bijkomend permanent bouwvolume betekenen – is niet meer van deze tijd. In een Omgevingsvergunning wordt een geïntegreerd ontwerpend onderzoek verwacht waarbij technieken binnen het aanvaardbare bouwvolume ondergebracht worden. Bij het vaststellen van dergelijk probleem tijdens een uitvoeringsfase is het evenmin aanvaardbaar dan zomaar wat uit te voeren om dit achteraf te regulariseren en pas na klachten na te denken over milderende maatregelen. Dergelijke zaken dienen vooraf onderzocht en zowel akoestisch, ruimtelijk en visueel overwogen te worden, en in de juiste procedure aangevraagd. Gezien er reeds akkoord wordt gegaan met de regularisatie van de ophoging van 'hotel rechts' kan er niet akkoord worden gegaan met het bijkomend verzwaren van dit volume met dergelijke aircogroep. **Vanuit een ruimtelijk en erfgoeddoogpunt wordt de aircogroep met bijhorende balustrade bovenop 'hotel rechts' ook ongunstig beoordeeld en uitgesloten uit de vergunning.** Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de aircogroep

op 'hotel rechts' verwijderd dient te worden en deze conform de oorspronkelijk vergunde toestand binnenin het dakvolume moet voorzien worden in de ruimtes benoemd als 'technische ruimte' of door het omvormen van één van de kamers.

#### **I/ Inpandig dakterras bij kamer 300 (+3 verdieping)**

Het dakterras wordt volgens de aangeleverde nota volledig binnen het oorspronkelijk vergunde volume voorzien, wat ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn. Deze behoud voldoende afstand van de omliggende panden en heeft een beperkte impact hierop. Echter wordt er op de aangeleverde plannen duidelijk opgemerkt dat er een beperkte ophoging van het volume heeft plaatsgevonden. Gezien het hier gaat om een zeer beperkte ophoging van het volume kan er geoordeeld worden dat de impact op de omliggende panden en bijgevolg de omgeving beperkt blijft.

#### **Niet omschreven wijzigingen zichtbaar op de plannen en foto's**

Nazicht van de plannen en foto's toont echter aan dat er bijkomende ingrepen zijn uitgevoerd, die in de nieuwe toestand behouden blijven, maar die niet als voorwerp van de aanvraag worden omschreven.

#### **L/ Herindeling 'hotel links'**

Principieel is er geen bezwaar tegen de interne heropdeling van 'hotel links' en deze wordt positief beoordeeld. De bouwdiepte van de achtergevel werd hierbij minder diep uitgevoerd. Verder is er ook een vermindering van het aantal slaapkamers. Hierbij wordt er wel gekeken naar de beoordeling onder Ingreep I die verbiedt om enige volume-uitbreiding te voorzien op de derde verdieping. Het dakvolume dient hier conform de laatst verkregen vergunning hersteld te worden.

#### **M/ Herindeling 'hotel rechts'**

Principieel is er geen bezwaar tegen de interne heropdeling van 'hotel rechts' en deze wordt positief beoordeeld.

#### **N/ Het hoger uitvoeren van de achtergevel van 'hotel rechts'**

Het aanpassen van alle achtergevelopeningen door de andere uitvoering van het bouwvolume en -hoogte in de achtergevel van het hotel rechts wordt niet verder verduidelijkt of gemotiveerd in de aanvraag. Gezien deze ophoging niet zichtbaar is vanop het openbaar domein en slechts over een beperkte ophoging gaat kan deze aanvaard worden.

Verder wordt de vergunde glazen uitbouw van 'hotel rechts' die links van de aircogroep aanwezig is anders uitgevoerd. Deze wordt zowat 1m35 hoger uitgevoerd dan oorspronkelijk vergund, wat niet aanvaardbaar is. Dit volume is vanuit de volledige omgeving zichtbaar en is zowel vanuit ruimtelijk alsook erfgoedpunt niet aanvaardbaar. De vergunde glazen uitbouw dient hersteld te worden naar de oorspronkelijk vergunde toestand. **Het hoger uitvoeren van de glazen uitbouw wordt uitgesloten uit de vergunning.** De hoogte mag niet toegenomen zijn ten opzichte van de vergunde toestand. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

#### **O/ Aanpassingen van alle dakkapellen zijde Augustijnenkaai.**

De vergunde toestand legde als voorwaarde op dat de bestaande kapellen behouden moesten blijven en dat de nieuw toegevoegde dezelfde afmetingen moesten kennen. Echter werden de oorspronkelijke dakkapellen reeds gedurende lange tijd verwijderd. Gezien de werken die

nodig zoude zijn om de huidige dakkapellen opnieuw te vervangen door deze naar oorspronkelijk model niet in verhouding staan, kan er akkoord worden gegaan met het behoud van de huidige dakkapellen. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de twee dakvlakramen op het voorste dakvlak van het hotel, zijde Augustijnenkaai inliggende geplaatst moeten worden en dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

#### **P/ Andere uitvoering van de noodtrap en bekroning met chronoscaaf**

In de vergunde situatie werd in de uitloop van de noodtrap een "bol" geïntegreerd tot een totale hoogte van 16,25 m (structuur trap tot ca. 15,05 m – opbouw kunstwerk tot 1,20 m hoger).

De betonnen constructie rond de trap werd hoger uitgevoerd (tot 15,10m) en afgewerkt met een ander element, een chronoscaaf, die tot een hoogte van ca. 1,90 m reikt en dus een totale hoogte van 17 m benadert. De omvang van de Valstrik lijkt vanop de aangeleverde plannen aangepast te zijn ten opzichte van de vergunde toestand. Het is echter niet duidelijk uit de plannen of de hoogte identiek gebleven is. **Het aanpassen van de noodtrap en bekroning met Chronoscaaf worden uitgesloten uit de vergunning.** De hoogte mag niet toegenomen zijn ten opzichte van de vergunde toestand. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

**Het wordt sterk benadrukt dat het pand zijn maximale bouwveloppe heeft bereikt en dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel ruimschoots is bereikt. Het gebouw kan bijgevolg niet nog verder uitbreiden en elke bijkomende volume-uitbreiding zal ongunstig beoordeeld worden. Enkel een afname van volume kan ruimtelijk aanvaard worden.**

#### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

##### aspect algemeen

In het dossier wordt bij de aangevraagde hoeveelheid binnen rubriek 16.3.2°a) 184 kW opgenomen. Dit betreft het koelvermogen van de 5 aangevraagde warmtepompen.

De indeling van warmtepompen in rubriek 16.3.2 is gebaseerd op de geïnstalleerde totale drijfkracht en niet het koelvermogen. De totale drijfkracht van de 5 toestellen is 50,35 kW.

Aangezien de airco/warmtepomp unit op het rechter deel van het hotel stedenbouwkundig wordt uitgesloten, kan deze airco/warmtepomp niet opgenomen worden in de vergunning. Het toestel 'A.5: VRV REYQ 18U' met een vermogen van 14,22 kW wordt bijgevolg niet opgenomen in deze vergunning, hiervoor dient een gewijzigde aanvraag op de nieuwe locatie met aftoetsing aan de geldende geluidsnormen ingediend worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Rubriek 16.3.2°a) wordt bijgevolg gedeeltelijk gunstig geadviseerd met een totale drijfkracht van 36,13 kW.

##### aspect geluid

Het betreft de plaatsing en exploitatie op het plat dak van het hotel van

\* 5 VRV-groepen (lucht/lucht warmtepompen):

- A.1: Type LREQ5B7Y1
- A.2: VRV REYQ 14U
- A.3 : VRV REYQ 12U
- A.4: VRV REYQ 14U
- A.5: VRV REYQ 18U

\* 3 Ventilatiegroepen met energierecuperatie:

- B.1: LG 3500 HRS-REH 3500
- B.2: LG 2500 HRS-REH 2500
- B.3: LG 1900 HRS-REH 1900

De warmtepompen A.1 tem A.4 staan op het dak van het 'hotel links', de ventilatiegroepen en de warmtepomp A.5 staan op het dak van het 'hotel rechts'.

De toestellen maakten in het verleden het voorwerp uit van klachten rond geluidshinder. Er werd een akoestisch saneringsplan opgemaakt (uitgevoerd door Hugo Verhas Akoestiek met ref 2204-1703) dat bij de aanvraag is gevoegd. In het saneringsplan worden akoestische maatregelen voorgesteld teneinde aan de geluidsnormen van Vlarem II te kunnen voldoen:

- De positie van de toestellen aanpassen
- De warmtepompen van het type VRV worden voorzien van een geluiddemper, geplaatst op de top van de behuizing;
- De warmtepompen A.1, A.2, A.3 en A.4 worden gezamenlijk omgeven en ingesloten door een akoestische schermwand (2,2 m); De warmtepomp A.5 met de luchtgroep B.3, wordt omsloten door een akoestisch schermwand (2,2 m);
- Bijkomende maatregelen worden voorzien om overdracht van geluid naar de kamers te beperken (plaatsen op trilling-geïsoleerde sokkels en boven geluidsisolerende dakplaat).

Na aanpassing werden er door de dienst Toezicht van stad Gent controle metingen uitgevoerd (D202121771.031). Als conclusie wordt gesteld dat er geen overschrijding vastgesteld worden gedurende de dagperiode. Er wordt wel opgemerkt dat er een tonaliteit is indien de afzuiginstallatie in werking is. Er wordt aanbevolen om een onderhoud te laten uitvoeren op de installatie, aangezien dit storend kan zijn. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken, worden volgende **bijzondere voorwaarde** opgenomen:

- Voorzie in een structureel onderhoud van de toestellen.
- De maatregelen zoals voorgesteld in het akoestisch saneringsplan met ref 2204-1703, opgesteld door Hugo Verhas Akoestiek, moeten blijvend worden uitgevoerd.

Als opmerking wordt meegegeven dat ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

#### aspect lucht

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R410A (type HKF).

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

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO<sub>2</sub>-equivalent  $\geq 5$  ton (A.1-2-3-4) en  $\geq 50$  ton (A.5) waardoor ze conform Vlarem II resp. iedere 12 maanden en zesmaandelijks moeten onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

## **CONCLUSIE**

### **Voorwaardelijk gunstig voor ingrepen B, D, F, G & H (aircogroep links), I, L, M en O**

mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn de gevraagde omgevingsvergunning milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

**Ongunstig voor aircogroep met bijhorende borstwering op 'hotel rechts' (ingreep G & H), voor het aanpassen en hoger uitvoeren van de noodtrap (ingreep N) en bekroning met Chronoscaaf (ingreep P) alsook voor het aanpassen en verhogen van de glazen constructie (ingreep N).**

Volgende rubriek wordt **gunstig** beoordeeld:

<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)   plaatsen van 4 units   <b>Nieuw</b>	36,13 kW

Volgende rubriek wordt **ongunstig** beoordeeld:

De airco/warmtepomp (5) op het rechtse dak wordt niet opgenomen in de vergunning.

<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)   plaatsen van 5 units	Zoals aangevraagd

## **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\_2024119564 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van werken uitgevoerd aan het Comic Art Museum hotel en het exploiteren van koelinstallaties aan Marc Noël gelegen te Augustijnenkaai 2, Lievestraat 5 en 5A, 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 Airco Comic Art Museum Hotel met inrichtingsnummer 20220707-0102 beslist het college als volgt:

**Geweigerde rubriek:**

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)	Zoals aangevraagd

**Vergunde rubriek:**

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   plaatsen van 4 units   <b>Nieuw</b>	36,13 kW

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

**BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:****Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:**

- **Het voorzien van een aircogroep met bijhorende borstwering op 'hotel rechts'**
- **Het aanpassen en hoger uitvoeren van de noodtrap en bekroning met Chronoscaaf**
- **Het aanpassen en hoger uitvoeren van de glazen uitbouw op 'hotel rechts'**

**Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:*****-Brandweer***

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 november 2024 met kenmerk 025605-027OMG/DA/2024). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

***-Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID***

Het advies van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID afgeleverd op 5 november 2024 onder ref. 9900 moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

**Voorgaande vergunning**

De bijzondere voorwaarden uit de laatst verkregen vergunning van 2017 (dossier 2017/08003) die betrekking hebben op huidige aanvraag dienen strikt nageleefd te worden.

#### Aircogroep 'hotel rechts'

De aircogroep op het verhoogde deel van 'hotel rechts' dient verwijderd te worden en deze moet conform de oorspronkelijk vergunde toestand binnenin het dakvolume voorzien in de ruimtes benoemd als 'technische ruimte' of door het omvormen van één van de kamers.

De bijhorende borstwering dient ook verwijderd moeten worden.

#### Chronoscaaf

De afmetingen en hoogte van de 'Chronoscaaf' en noodtrap dient conform de laatst verkregen vergunning uitgevoerd te worden en mag niet toegenomen zijn ten opzichte van de vergunde toestand.

#### Glazen uitbouw

De afmetingen en hoogte van de de glazen uitbouw op 'hotel rechts' dient conform de laatst verkregen vergunning uitgevoerd te worden en mag niet toegenomen zijn ten opzichte van de vergunde toestand.

#### Dakvlakramen

De twee dakvlakramen op het voorste dakvlak van het hotel, zijde Augustijnenkaai moeten inliggende geplaatst worden.

#### Gevelverlichting/gevelpubliciteit

Het pand heeft momenteel individuele gevelverlichting. Deze werd niet aangevraagd in de vergunning. De bundel omvat ook geen gevelplan van het pand Sint-Lievestraat in de nieuwe toestand. Ook eventuele gevelreclame werd niet aangevraagd in deze vergunning en maakt hier dus geen deel van uit.

#### Afvoerkanalen voedselbereidingen

De uitlaat moet minstens 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

#### Riolering

Alle bijkomende afvalwater-producerende installaties (DWA) en regenafvoeren (RWA) moeten op de respectievelijke leidingen van het reeds intern gescheiden rioleringsstelsel worden aangesloten (cfr. **2017/08003**). Of -in het geval van de regenafvoer- kan deze binnen het eigen perceel geïnfilteerd worden.

Alle eventuele bijkomende afvoeren van fecaliën moeten via de bestaande septische put geloosd worden op de interne DWA-riolering.

Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de bestaande rioolaansluiting.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de toekomstige straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De

bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

##### Geluidshinder

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken worden, dienen volgend maatregelen toegepast:

- Voorzie in een structureel onderhoud van de toestellen.
- De maatregelen zoals voorgesteld in het akoestisch saneringsplan met ref 2204-1703, opgesteld door Hugo Verhas Akoestiek, moeten blijvend worden uitgevoerd.

##### Nieuw dossier

Er dient een gewijzigde (milieu)aanvraag te gebeuren met de nieuwe locatie van het airco/warmtepomp van het rechter dak van het hotel (nr 5 op het plan). In het dossier dient een aftoetsing van de geldende geluidsnormen te bevatten.

##### 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.

#### **Artikel 3:**

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

##### Warmtepompen

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

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

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO<sub>2</sub>-equivalent  $\geq 5$  ton (A.1-2-3-4) en  $\geq 50$  ton (A.5) waardoor ze conform Vlare II resp. iedere 12 maanden en zesmaandelijks moeten onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten

opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

### 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.

## **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 aantoont 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 of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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 beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

#### **Mededeling**

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

2025\_CBS\_00757 - OMV\_2024119564 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van werken uitgevoerd aan het Comic Art Museum hotel en het exploiteren van koelinstallaties - met openbaar onderzoek - Augustijnenkaai en Lievestraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024119564**

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_CAMH_G_V_achter gevel hotel.pdf	G96TzF5d8O2a98fduGmisw==
BA_CAMH_G_N_VOORGEVEL MUSEUM BINNENKERN.pdf	ZKEkeEKeQYrm3NxtQr3SaA==
BA_CAMH_G_V_voorgevel hotel augustijnenkaai _ voorgevel museum	INJItHQVi3vGJ7spOYXjQA==
BA_CAMH_G_N_VOORGEVEL HOTEL AUGUSTIJNENKAAI.pdf	Z9CN12I7m5YvsF/AVclv0Q==
BA_CAMH_G_N_voorgevel museum binnenkern.pdf	kuVsI6/c22rhpUdTepZUEg==
BA_CAMH_G_B_achter gevel hotel.pdf	Lxu96ksWqUSpdL3+a/BW/Q==
BA_CAMH_G_V_voorgevel en zijgevel noodtrap hotel.pdf	b2D8trii+feaTut6GXm8aA==
BA_CAMH_G_N_ACHTERGEVEL HOTEL.pdf	bbj+4AFtTB8Y8p3E7oujMQ==
BA_CAMH_G_B_voorgevel hotel augustijnenkaai.pdf	7INM0hnevBepc2HdRnawrQ==
BA_CAMH_G_V_voorgevel museum binnenkern.pdf	LTO9ET/G1xaG5HCQJjx4mA==
BA_CAMH_I_V_liggingsplan.pdf	jEkyYekyYvW5SnXyyJX2wA==
BA_CAMH_I_V_INPLANTINGSPLAN VERGUND_A1.d.pdf	W8FQYu/OUzCm3X1hj+KShg==
BA_CAMH_I_B_INPLANTINGSPLAN BESTAAND_A1.d.pdf	TxEpl+G0Yra3Kn0NPWa66g==
BA_CAMH_I_N_INPLANTINGSPLAN NIEUW_A1.d.pdf	S6ga2mhzpHv9esCAfj8nqg==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_3 HOTEL LINKS.pdf	XpDPL8/a2w4B8BPxvPmNqA==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_1 MUSEUM BINNENKERN.pdf	5qmLksddNicy8ZQfpzYe6g==

BA_CAMH_P_N_GELIJKVLOERS HOTEL RECHTS.pdf	v6r6w9ktsOKBH+KhlsahOg==
BA_CAMH_P_B_verdieping_3 hotel links.pdf	6iq5/13tNbuwqq6lufE4sw==
BA_CAMH_P_B_verdieping_2 hotel links.pdf	zJVqlcGNmOAYggkMFO3wCg==
BA_CAMH_P_B_dakenplan hotel.pdf	Bhw3g9YT+lw5I2Pwzclclw==
BA_CAMH_P_V_verdieping_2 museum lievestraat.pdf	6ZYeScbMD7QChY59eiRByQ==
BA_CAMH_P_V_verdieping_1 museum lievestraat.pdf	56RFPVUHAVIZZ4xfXGkwcw==
BA_CAMH_P_V_totaalplan verdieping_3.pdf	l8og9QNiVEM/KVMolbbT4w==
BA_CAMH_P_V_totaalplan kelder.pdf	LpzO+93C3xP/PSWrZW0EHA==
BA_CAMH_P_V_gelijkvloers museum binnenkern.pdf	jlUCQYtUQy4jaBmD96A6BA==
BA_CAMH_P_V_gelijksvloers museum lievestraat.pdf	OLSIIxdb3keN9ggr8Pq22A==
BA_CAMH_P_N_ALGEMEEN GRONDPLAN_VERDIEPING_2_A5D.pdf	BPiUDsfqTThmy0UPKfkJpg==
BA_CAMH_P_N_ALGEMEEN GRONDPLAN_VERDIEPING_3_A6D.pdf	JBcigfcgCkgFj+V07PPT0A==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_2 MUSEUM BINNENKERN.pdf.pdf	Z5Ae2/P5xavPceZtiS3YVw==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_1 MUSEUM LIEVESTRAAT.pdf	DZjqfDq9iaUu8xSnmbYKkQ==
BA_CAMH_P_N_GELIJKVLOERS MUSEUM LIEVESTRAAT.pdf	1nrviK/gFqpfFS87f7b8xA==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_3 HOTEL RECHTS.pdf	LqL6J7lbtSiDRsfFp84Zg==
BA_CAMH_P_B_verdieping_2 museum lievestraat.pdf	25++FNuJS5g36jh/zAj5ew==
BA_CAMH_P_B_verdieping_1 hotel rechts.pdf	1t4R4hcggyPgfTRqweVC0g==
BA_CAMH_P_B_gelijkvloers museum binnenkern.pdf	6K68YkIDLuy3NaYhnCC4tQ==
BA_CAMH_P_V_verdieping_3 hotel rechts.pdf	LCr9uUjllAXFIMDNnyBMAQ==

BA_CAMH_P_V_verdieping_2_hotel_rechts.pdf	PIG0YvSIRq1cRbUaUhumew==
BA_CAMH_P_V_verdieping_1_hotel_links.pdf	BI83rIXXq2KVSCkblqn1AA==
BA_CAMH_P_V_totaalplan_verdieping_1.pdf	eAPvpTd7ePSh1KZbNKZYXw==
BA_CAMH_P_V_totaalplan_dak.pdf	Wqv7CH3MXXb2SgPYktez1w==
BA_CAMH_P_V_gelijkvloers_hotel_links.pdf	cZtTQEzTAzfeYQMVrboJw==
BA_CAMH_P_N_DAKENPLAN_HOTEL.pdf	ce7a9Pa7fH1pOQJo5OdCDA==
BA_CAMH_P_N_ALGEMEEN_GRONDPLAN_GELIJKVLOERS.pdf	u5b29BopIkzLkCxbtu1MIw==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_2_HOTEL_RECHTS.pdf	gacH/GjOTYxa9nAGL3bCOw==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_1_HOTEL_LINKS.pdf	QN+zNRbEOxyMo113r4weuw==
BA_CAMH_P_N_GELIJKVLOERS_HOTEL_LINKS.pdf	sh8+Zi/nQ4QxVD7/gQd2fQ==
BA_CAMH_P_B_verdieping_3_hotel_rechts.pdf	4jCaly2tJADTlxPchgN5JQ==
BA_CAMH_P_B_verdieping_2_museum_binnenkern.pdf	mgDrU1JS/CkaYzCf9UpySQ==
BA_CAMH_P_B_verdieping_1_museum_lievestraat.pdf	94ekdWdd11UCSdH+bUR0FQ==
BA_CAMH_P_B_verdieping_1_hotel_links.pdf	hQHv6q6HxrvRv8j9FJ5wDQ==
BA_CAMH_P_B_gelijkvloers_hotel_rechts(1).pdf	LzuaVlrq7Y/iU6ggHjdlpw==
BA_CAMH_P_V_verdieping_3_hotel_links.pdf	22673SyUszjgBfuJJmtGVg==
BA_CAMH_P_V_verdieping_2_museum_binnenkern.pdf	lKyHpSzEbNA5MShb8ELV/Q==
BA_CAMH_P_V_verdieping_1_museum_binnenkern.pdf	0hFuHUSqtc+6DI2nUvySpQ==
BA_CAMH_P_V_totaalplan_verdieping_2.pdf	O1rT1YNv3wGO0YFzfXaUng==
BA_CAMH_P_V_totaalplan_gelijkvloers.pdf	sxjkPsDknCtnpFP915h0dg==

BA_CAMH_P_V_gelijkvloers hotel rechts.pdf	2AXgmEAMd02L2UEzjKPEXQ==
BA_CAMH_P_N_ALGEMEEN GRONDPLAN_VERDIEPING_1_A4D.pdf	YWpC3bVQ5vJyJGp2lp1rDw==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_2 MUSEUM LIEVESTRAAT.pdf	72eTyj4ILT57h3vA7l5t+w==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_2 HOTEL LINKS.pdf	F6EDP9+3VkmGdZJ2YZMBzw==
BA_CAMH_P_N_VERDIEPING_1 HOTEL RECHTS.pdf	7uqSVhQmbeHNZoCNQMDKrQ==
BA_CAMH_P_N_GELIJKVLOERS MUSEUM BINNENKERN.pdf	20N4KAqkuDFu0NLXC8hRUA==
BA_CAMH_P_B_verdieping_2 hotel rechts.pdf	rEH+qvjGPZtUCMqedi96Cg==
BA_CAMH_P_B_verdieping_1 museum binnenkern.pdf	bJ6TSeHmzlqAPTVLxw5znQ==
BA_CAMH_P_B_gelijkvloers museum lievestraat.pdf	1fCjK3PsrOr9UsegRzbUbg==
BA_CAMH_P_B_gelijkvloers hotel links.pdf	eyQJCedGvc3pCR0hNYG3xA==
BA_CAMH_P_V_verdieping_2 hotel links.pdf	jv/H0RDWCX+pEvqdLwp3pw==
BA_CAMH_P_V_verdieping_1 hotel rechts.pdf	H8hvMOyV752l6dqYHt2HrQ==
BA_CAMH_S_N_SNEDE EE_ZIJGEVEL MUSEUM LIEVESTRAAT.pdf	S5gdf9uVlf38dUm7PIPKqg==
BA_CAMH_S_B_snedede BB hotel.pdf	WC+BG3sZ6vCE45oCH0Rx1g==
BA_CAMH_S_V_snedede EE _ zijgevel museum lievestraat.pdf	nWuh995E3remPX/uvCbb4w==
BA_CAMH_S_V_snedede BB hotel.pdf	y8l7AGxuhZ/xNeCME/av5w==
BA_CAMH_S_V_noodtrap hotel.pdf	8kMvcmFyJaSQcNFF2oxp7g==
BA_CAMH_S_N_SNEDE BB_HOTEL.pdf	3AZKxh8+ctW+KJJEztTVmg==
BA_CAMH_S_B_snedede CC zijgevel hotel links.pdf	sCtJN9fUGKtLZlxewReNMw==
BA_CAMH_S_B_snedede AA _ zijgevel museum binnenkern.pdf	bgG7gR9aeNZJJu6GgZEgpg==

BA_CAMH_S_V_snedede CC zijgevel hotel links.pdf	5bY4jZ1TVmRJ4iPKU33sGw==
BA_CAMH_S_V_snedede AA _ zijgevel museum binnenkern.pdf	MmkrYx9JmRNKJ/MuNqi5LQ==
BA_CAMH_S_N_SNEDE DD_ZIJGEVEL HOTEL RECHTS_ACHTERGEVEL MUSEUM	J2fE0q0nhVJn8Cn2dFJEvA==
BA_CAMH_S_N_SNEDE AA_ZIJGEVEL MUSEUM BINNENKERN.pdf	bnYP5fEWTFcN5pnq6Fhu3A==
BA_CAMH_S_B_snedede EE _ zijgevel museum lievestraat.pdf	vecXhBzXQqtm6hz3xxHzZA==
BA_CAMH_S_B_snedede AA hotel links.pdf	xdVij9A/eNxBOJLki+BmOQ==
BA_CAMH_S_V_snedede DD zijgevel hotel rechts _ achtergevel museum	rsXiLzEi4L+Kyle68g8WNA==
BA_CAMH_S_V_snedede AA hotel links.pdf	7Yg6m1UV7YIJ/LFUKsgo8w==
BA_CAMH_S_N_SNEDE CC_ZIJGEVEL HOTEL LINKS.pdf	3h2l+GjFWTBSiOwf9duw7Q==
BA_CAMH_S_N_SNEDE AA_HOTEL LINKS.pdf	xCls2APdlnCL9WxMG3j4/A==
BA_CAMH_S_B_snedede DD zijgevel hotel rechts _ achtergevel museum	SuQpt8E9ZLkPDXC0Nl6Ojw==
BA_CAMH_L_N_VERDUIDELIJKINGSNOT A BIJ DE FOTO.pdf	QVCJgEpEdgmp2zcKwvVQ==