



2025_CBS_01588 OMV_2023133582 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte met de exploitatie van een warmtepomp - Oude Houtlei, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, 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 over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Sint-Amanduskapel BV met als contactadres Amelia Earhartlaan 17, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023133582) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2024.

De aanvraag werd op 14 november 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen geweigerd.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager. Op 8 januari 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte met de exploitatie van een warmtepomp
- Adres: Oude Houtlei 13B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1313S

Op 9 januari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 9 januari 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 9 januari 2025.

ADVIES

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

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

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 14 november 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Het huidige advies omvat een **gewijzigd standpunt** ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Eerste aanleg

In eerste aanleg werd door alle interne en externe adviesinstanties al (voorwaardelijk) gunstig advies verleend.

De aanvraag doorliep de gewone procedure en werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 16 augustus tot en met 14 september. Er werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De ingediende bezwaarschriften werden in het advies behandeld. De geformuleerde bezwaren werden ongegrond bevonden, behalve het bezwaar betreffende de impact van de verhoging van de bestaande tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15.

De aanvraag werd algemeen positief beoordeeld, zowel naar programma als naar bouwvolume toe. Ook milieuhygiënisch werd de aanvraag verenigbaar geacht met de onmiddellijke omgeving.

De verhoging van de bestaande tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 was echter ruimtelijk niet aanvaardbaar en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Om deze reden werd de aanvraag geweigerd.

Gewijzigde projectversie (PIV 2)

Mits een gewijzigde projectversie (V2) wenst men aan het weigeringsmotief tegemoet te komen:

- de bestaande hoogte van de tuinmuur met de binnenkoer van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 wordt aangehouden;
- de hoogte van de aanbouw wordt, over een afstand van 1,65 meter, te rekenen vanaf de bestaande tuinmuur, beperkt tot 5,74 m (dit is 20 cm onder de bestaande tuinmuur);
- de hoogte van de aanbouw wordt, voorbij voormelde afstand van 1,65 meter, zoals voorzien in het initieel ontwerp, opgetrokken tot maximaal 7,29 meter (45°regel wordt gerespecteerd).

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

We behandelen hier enkel de punten die gewijzigd werden ten opzichte van de aanvraag in eerste aanleg.

Voor de overige zaken verwijzen we naar de beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg.

Toetsing aan de ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Sint-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als:

- kapel, klooster en barokpoort: zone G voor gemeenschapsvoorzieningen
- aanbouwen van de kapel: zone V voor verwevingszone
- meest noordelijke aanbouw: zone B voor woningen en tuinen.

Artikel 3.3.5. van het BPA stelt dat:

'De maximum bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 3,5 m. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.'

De hoogte van de bestaande tuinmuur bedraagt 5,94 m, deze wordt behouden. De hoogte van de nieuwe aanbouw wordt tot op een afstand van 1,65 m vanaf de bestaande tuinmuur beperkt

tot 5,74 m. Voorbij de afstand van 1,65 m ten opzichte van de perceelsgrens bedraagt de hoogte van de aanbouw 7,29 m ten opzichte van het maaiveld.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO stelt dat kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg dat ouder is dan 15 jaar, mits in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van de gewijzigde projectversie, wordt een nieuw openbaar onderzoek gehouden van 27 januari 2025 tot en met 25 februari 2025.

Het openbaar onderzoek is nog niet afgerond op het moment van het schrijven van dit advies; eventuele bezwaren moeten door de vergunningverlenende overheid worden behandeld.

Erfgoed

In tegenstelling tot wat in het bezwaarschrift wordt vermeld onder punt 8 van "III.2.1 Voorafgaand" werd de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg niet gecontacteerd voor een bespreking op basis van de weigering. Desalniettemin zijn er vanuit de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg geen bezwaren tegen de voorgestelde bouwhoogtes.

Op de in het bezwaarschrift opgegeven toetsing van de voorgestelde bouwhoogtes aan de vigerende regelgeving, kan vanuit erfgoedpunt volgende visie worden weergegeven:

- De afwijking op artikel 3.3.5 van het BPA kan vanuit erfgoedpunt worden verdedigd: de voorgestelde aanbouw kan door de 2 bouwlagen functies opvangen die anders in het beschermde monument moeten worden voorzien en de erfgoedwaarde en ruimtelijkheid van het monument zouden aantasten.
- Als afwijking op basis van art. 4.4.6 van de VCRO wordt de sloop en vervanging van de bijgebouwen binnen het beschermde stadsgezicht gemotiveerd in het bezwaarschrift. De bestaande bijgebouwen hebben weinig tot geen erfgoedwaarde en bijgevolg dragen zij ook niet bij aan de erfgoedwaarde van het beschermde stadsgezicht. De opmerking dat de sloop van de bijgebouwen de vervanging niet rechtvaardigt, is een ruimtelijke afweging.

De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg ondersteunt de opmerking dat het plat dak en de daarbij horende lichtstraat langs de kapel leidt tot een ruimtelijk kwalitatief volume. De integratie van de lichtstraat binnen dit plat dak werd vanuit erfgoedpunt positief beoordeeld. De lichtstraat accentueert immers de locatie van het verdwenen Schokkebroersvestje en laat toe om het volume van de kapel als een afzonderlijke entiteit te vrijwaren. De lichtstraat en beglaasde gevel van het bijgebouw behouden door hun transparantie de zichtbaarheid van de kapelgevel. De beperkte aansluiting van het beglaasde dak en de beglaasde gevel zorgt voor een minimale fysieke impact op de gevel van de kapel.

De nu voorgestelde beperkte gewijzigde hoogte van het nieuwe bijgebouw heeft geen impact op de erfgoedwaarden van het beschermde monument. De impact van deze wijziging op het uitzicht van het bijgebouw binnen het beschermde stadsgezicht is zeer beperkt en aanvaardbaar.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wat betreft de bouwhoogte

De hoogte van de dakrand van de nieuwe aanbouw bedraagt 7,29 m ten opzichte van het maaiveld. Deze ligt grotendeels op de perceelsgrens.

De hoogtes van de bestaande tuinmuren zijn respectievelijk 5,94 m, 7,76 m en 9,20 m:

- De bestaande tuinmuur op de achterste perceelsgrens van de woning gelegen Sint-Michielsstraat 15 bedraagt in de bestaande toestand 5,94 m, deze blijft behouden. De hoogte van de nieuwe aanbouw wordt tot op een afstand van 1,65 m vanaf de bestaande tuinmuur, beperkt tot 5,74 m. Voorbij de afstand van 1,65 m ten opzichte van de perceelsgrens bedraagt de hoogte van de aanbouw 7,29 m ten opzichte van het maaiveld. Deze muur ligt ten zuidwesten van de bestaande koer. Door het voldoende afstand houden tot de perceelsgrens en het toepassen van de 45°regel, is de impact wat betreft (zon)licht op de aanpalende koer en achtergevel miniem.
- De overige gemene muren zijn reeds hoger in bestaande toestand, waardoor de nieuwe bouwhoogte geen impact heeft op deze aanpalenden.

Door de aanbouw op 2 verdiepingen te voorzien, kan het onthaal en de circulatie in de aanbouw worden voorzien zonder het programma in het historisch monument te gaan bezwaren, wat de herbestemming van het gebouw ten goede komt. Ook Onroerend Erfgoed gaf een positief advies op deze nieuwe aanbouw.

De nieuwe 'gevel' die vorm krijgt aan de westelijke zijde van het binnenplein, definieert duidelijker de grenzen van dit plein. Door de afmetingen van het plein, is ook hier de hoogte van de dakrand aanvaardbaar. Bovendien sluit deze nieuwe gevel aan op de (gesloten) achtergevel van het bijgebouw horende bij de woning gelegen Sint-Michelstraat 15, waardoor er vanaf het steegje ook een doorlopende gevelrij ontstaat tot aan het monument. Dit wordt positief beoordeeld.

Bijgevolg kan worden gesteld dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreffende de bouwhoogte **positief** is, en het gewijzigde project voor vergunning in aanmerking komt.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen.

Deze afweging maakt dat de initiële beslissing 'weigering' wordt omgezet naar een **voorwaardelijk gunstig advies**.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering Nieuw	1000 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepomp: 50 kW Nieuw	50 kW
32.2.2°	schouwburgen, vari��t��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte	5 polyvalente zalen

	verschillende zalen voor opleidingen, vergaderingen, bar, ... Nieuw	
--	---	--

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte met de exploitatie van een warmtepomp van Sint-Amanduskapel bv, gelegen te Oude Houtlei 13B, 9000 Gent, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Gunstig	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering (Nieuw)	1000 m ³ /jaar
16.3.2°a)	Gunstig	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepomp: 50 kW (Nieuw)	50 kW
32.2.2°	Gunstig	schouwburgen, vari��t��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte verschillende zalen voor opleidingen, vergaderingen, bar, ... (Nieuw)	5 polyvalente zalen

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 september 2024 met kenmerk 068885-004/EVM/2024).

Onroerend Erfgoed

De voorwaarden uit het advies van Onroerend Erfgoed van 12/09/2024 met kenmerk 4.002/44021/32.19 moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoed

Algemeen

Als voorwaarde wordt gesteld dat de elementen die verwijzen naar de religieuze oorsprong van het beschermde monument moeten behouden blijven. Hierbij dienen ook de verschillende bouwfases gerespecteerd te blijven. Bijgevolg moeten ook de elementen zoals de later aangebrachte kruisgang, de biechtstoelen, de beelden in de kapel, de glas-in-loodramen van de gaanderij, enzovoort behouden blijven. Deze elementen vormen een essentieel onderdeel van de erfgoedwaarde van het beschermde monument. Wanneer er een mogelijkheid bestaat om op een reversibele wijze bepaalde elementen tijdelijk aan het zicht te onttrekken, is dit een bespreekbare denkpiste. Maar het verwijderen van deze elementen is niet aanvaardbaar.

Kapel

De voorgestelde nieuwe beglaasde wand langs het oksaal in de kapel is aanvaardbaar op voorwaarde dat deze verenigbaar is met het zichtbare behoud van de detaillering van de wanden. De beglaasde wand reikt niet tot het gewelf en biedt hierdoor geen conflict met de vorm en detaillering van het gewelf, de raamomlijstingen en de decoratieve wandafwerkingen boven het raam.

De toegevoegde wand voor de technieken in de kapel (zijde tegen de kloostervleugel) verbergt de decoratieve afwerking van het interieur van de kapel. De wand is aanvaardbaar op voorwaarde dat de centrale decoratieve wandafwerking en de afwerkingen van het gewelf zichtbaar behouden blijven.

De muurdoorbreking tussen de nieuwe lift en de kapel moet beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke muuropening. Aangezien de deuropening naar de kapel slechts 90x220cm is, moet de muurdoorbreking beperkt blijven tot maximum 120x240cm. Een muurdoorbreking van 160cm breed is niet nodig en niet aanvaardbaar.

De nieuwe deuropening centraal in de gevel van de kapel wordt voorgesteld met het oog op het maken van een visuele en bijkomende fysieke connectie met de aanpalende nieuwe ruimte. Er is echter reeds een deuropening in de schuine wand op de kop van de kapel aanwezig. En het bouwspoor van de deuropening in de laatst toegevoegde travee van de kapel kan worden heropend. Beide openingen zouden voldoende toegankelijkheid en connectie van beide ruimtes moeten kunnen garanderen. Als voorwaarde wordt gesteld dat de muurdoorbreking voor de centrale nieuwe deuropening niet wordt uitgevoerd.

De nieuwe afwerking met rode kalei op de gevels van de kapel is enkel aanvaardbaar op voorwaarde dat een stratigrafisch en materiaaltechnisch onderzoek op de geveldelen van de

twee verschillende bouwfasen eenduidig aantoont dat deze gevelafwerking en kleur deel uitmaakte van de historische gevelafwerking van de kapel. Zonder deze sporen in situ is de rode kalei niet aanvaardbaar.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Afval

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Geluid

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

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

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

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm.

Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoednota

De toegevoegde nota biedt een beperkte opsomming van de uit te voeren werken. Bij het eerder voor toelating en erfgoedpremie ingediende dossier werden voorwaarden gesteld. Aangezien de nota bij deze aanvraag geen verduidelijking biedt over deze punten, worden de voorwaarden uit de toelating voor alle volledigheid hierbij als opmerking toegevoegd :

- De gevelreiniging mag niet worden aangevat vooraleer het stratigrafisch onderzoek op de gevels werd uitgevoerd en voor overleg werd voorgelegd aan de adviserende overheden.
- De vloerpeilen van de kapel, hal (gelijkvloerse en eerste verdieping) en vergaderruimte eerste verdieping moeten identiek blijven aan de bestaande. In deze ruimtes kunnen de bestaande tegels enkel worden gedemonteerd en herplaatst wanneer verstevigingswerken aan de gewelven of het plaatsen van technische uitrustingen dit onvermijdelijk maken.
- De zone waarbinnen tegels (vloer en wand) worden gedemonteerd en herplaatst moet tot een minimum beperkt blijven. Wanneer demonteren noodzakelijk is, moet maximale recuperatie van de bestaande tegels het uitgangspunt zijn.
- Omwille van de glansgraad en gladheid wordt enkel olieverf of alkydharsverf voor de buitenzijde van het te schilderen buitenschrijnwerk gebruikt.
- Volgende gegevens moeten voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken worden voorgelegd voor goedkeuring aan de adviserende overheden:
 - technische fiches van alle te gebruiken materialen;
 - kleurcodes van alle te schilderen onderdelen;
 - alle in het bestek vermelde stalen en te plaatsen proefvlakken.

- Detailtekeningen van de nieuwe binnendeuren Di1.02 en Di1.04. Deze deuren worden aangeduid als te restaureren maar zijn niet meer aanwezig of dateren van de renovatiefase van 2010-2016.
- De detailtekeningen van de beglaasde wand, het deurgeheel naar de lift in de kapel en de technische voorzetwand in de kapel. De detailtekeningen van (de aansluitingen van) deze wanden ontbreken.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

Geluid

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_01588 - OMV_2023133582 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en herbestemming van de Alexianenkapel tot ontmoetingsruimte met de exploitatie van een warmtepomp - Oude Houtlei, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies