



OCMW Kaprijke

Lembeke-Dorp 43
9971 KAPRIJKE

uw kenmerk

vragen naar/e-mail
Guido De Longie
guido.delongie@rwo.vlaanderen.be
bijlage: /

ons kenmerk
8.00/43007/1478.7
telefoonnummer
09 276 23 62

uw brief van

datum

28-09-2016

Betreft : Stedenbouwkundig attest

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° *in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;*
- 2° *de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;*
- 3° *het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Gegevens van de aanvrager

OCMW Kaprijke met als adres Lembeke-Dorp
nr.43 te KAPRIJKE

Gegevens van het perceel

Aveschoot 2 te 9971 KAPRIJKE
KAPRIJKE: 2° afd., sectie B, nummer(s): 443D

Ingewonnen adviezen

Op 10/08/2016 heb ik advies gevraagd aan het College van Burgemeester en Schepenen van Kaprijke
Dit advies werd uitgebracht op 05/09/2016 en ontvangen op 16/09/2016. Dit advies is gunstig.

Op 10/08/2016 heb ik advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed.
Dit advies werd uitgebracht op 05/09/2016 en ontvangen op 05/09/2016. Dit advies is ongunstig.

Op 10/08/2016 heb ik advies gevraagd aan het polderbestuur Polders Slegendamme.
Dit advies werd uitgebracht op 01/09/2016 en ontvangen op 07/09/2016.
Dit advies is voorwaardelijk gunstig.

Standpunt van de attesterende overheid

Op 19/07/2016 ontving ik uw aanvraag inzake een stedenbouwkundig attest in de bijzondere procedure

Na onderzoek van de aanvraag kan ik u mijn beslissing meedelen.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan EEKLO - AALTER (KB 24/03/1978) gelegen in een woongebied.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt in een gebied waarvoor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Lembeke-Dorp werd goedgekeurd door de Deputatie op 07/03/2013, in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.
Voor de aangevraagde werken/handelingen gelden er de volgende stedenbouwkundige voorschriften:
Artikel 3 zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Ligging volgens verkaveling

///

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijk plan van aanleg.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

///

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BVR 5 juni 2009 met wijzigingen) inzake de toegankelijkheid.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENEN

De aanvraag heeft betrekking op een pand opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, i.e. 'Rustoord Sint-Jozef (ID: 44608)

het perceel ligt in de nabijheid van de waterloop 8330.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Een aanvraag stedenbouwkundig attest vereist geen openbaar onderzoek.

HISTORIEK

Stedenbouwkundige vergunning d.d. 26/01/2015 voor het slopen van een voormalig rusthuis met uitsluiting weliswaar van de hoofd vleugel ter hoogte van Aveschoot en de aanpalende kapel

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag stedenbouwkundig attest omvat het slopen van het klooster met behoud van de kapel en het bouwen van 20 assistentiewoningen met een ondergrondse parking.

De woningen bestaan uit drie bouwlagen en worden afgewerkt met een plat dak, dakrandhoogte 9m

De aanvraag situeert zich in de kern van de gemeente Lembeke, langs Aveschoot en Kerkakkerstraat.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Het advies van de waterbeheerder werd ingewonnen. Het advies van het polderbestuur

Slependammepolders is voorwaardelijk gunstig.

Het advies wordt als bijlage gevoegd bij dit besluit.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE VAN EEN SOCIAAL OF BESCHIEDEN

WOONAANBOD

///

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de aanvraag zowel qua bouwvorm als qua bestemming in overeenstemming kan gebracht worden met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk rup Lembeke Dorp goedgekeurd door de Deputatie op 07 maart 2013;

Overwegende dat het agentschap Onroerend Erfgoed op 05 september 2016 een ongunstig advies heeft uitgebracht over de aanvraag om reden dat het goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak; het heeft onmiskenbaar een lokale erfgoedwaarde; (cfr advies in bijlage);

Overwegende dat dit advies niet bindend is, de inventaris die wordt opgemaakt voor het grondgebied van de gemeente geeft een overzicht van onroerend erfgoed die belangrijk zijn qua lokaal belang en het komt

de gemeente toe een visie te ontwikkelen qua behoud, aanpassingsmogelijkheden of slopen; het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 05 september 2016 een gunstig advies uit over de aanvraag. In dit advies wordt gesteld dat door het achteruit schuiven van de voorgevel langsheen Aveschoot komt de bestaande kapel beter tot haar recht wat een meerwaarde zal zijn voor de omgeving; het behoud van het klooster wordt niet weerhouden;

Overwegende dat de aanwezigheid van erfgoedwaarden evenwel niet voldoende bleek om het klooster en de kapel te beschermen als monument; op blz. 6 van het masterplan wordt anderzijds wel aangetoond dat de gemeente investeert in het versterken van de erfgoedwaarden van de constructies die zij in eigendom heeft alsmede de constructies die deel uitmaken van haar grondgebied; de gemeente is gestart met de opmaak van beheersplannen om een visie te vormen op de gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht van beide dorpskernen en in de tabel wordt een recente inventaris van het huidige bouwkundig erfgoed in beheer van de gemeente aangevuld met de gebouwen in beheer van het OCMW van Kaprijke;

Hieruit is toch af te leiden dat de gemeente een visie heeft uitgewerkt over de gebouwen met erfgoedwaarden;

Overwegende dat uit het masterplan ook blijkt dat de gemeente een overschot heeft aan gebouweninfrastructuur en over beperkte financiële mogelijkheden beschikt; daardoor is de gemeente genoodzaakt om tot een afslanking van hun gebouwenpatrimonium te komen;

Buiten de assistentiewoningen zijn er geen functies die kunnen ondergebracht worden in het klooster op de site Sint-Jozef; de site is de ideale plaats om de woonzorgcampus verder te ontwikkelen; naast het woonzorgcentrum De Boomgaard bevinden zich reeds de huurflats van de groep van assistentiewoningen Joker. Door de komende stijging van het aantal 65-plussers is het aangewezen om het woonzorgaanbod uit te breiden met koopflats op de bestaande site;

Overwegende dat uit het masterplan kan opgemaakt worden dat aandacht werd gegeven naar de bouwfysische toestand van het gebouw; hieruit blijkt dat het gebouw structurele problemen geeft voor de functiewijziging o.a. de kelderplaat is niet dragend, geen spouwmuur waardoor vochtproblemen aan de binnenzijde door opstijgend en doorslaand vocht, de houten vloeren worden gebruikt om stevigheid te geven aan het gebouw maar voor de brandveiligheid moeten de houten vloeren gesloopt worden waardoor het gebouw zijn stevigheid verliest, ...

Indien bij renovatie wordt uitgegaan van het behoud van de buitenschil en het dak en het plaatsen van een nieuwe dragende structuur geeft dit voor het OCMW financiële consequenties: hogere bouwcost en minder flats;

Overwegende dat de kapel door het loskoppelen van de nieuwbouw met een vernieuwende architectuur beter tot zijn recht zal komen binnen de omgeving; de nieuwe functie dient gerealiseerd te worden samen en in combinatie met de nieuwbouw zodat de zekerheid ontstaat dat de kapel opgeherwaardeerd wordt en niet in een verder verval komt;

Overwegende dat de nieuwbouw qua vormgeving en materialenkeuze een stedenbouwkundig verantwoord geheel zal vormen met het bestaand zorgcentrum;

Overwegende dat het project een gemeentelijke gemeenschapsvoorziening betreft zodanig dat de impact op de mobiliteit te verwaarlozen zal zijn en temeer een parkeergarage wordt voorzien voor 22 wagens en dit voor 20 woonentiteiten;

Overwegende dat het project als kernversterkend kan beschouwd worden en resulteert tevens in een clustering van gemeenschapsvoorziening;

Gelet op het gunstig advies van het college van Burgemeester en Schepenen;

ALGEMENE CONCLUSIE

Hoewel uit het advies van Onroerend Erfgoed blijkt dat het gebouw wel degelijk erfgoedelementen omvat en in aanmerking komt voor herbestemming blijkt uit het dossier eveneens dat haar structurele gebreken in termen van functionele inpasbaarheid te zwaar doorwegen op de economische, ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het project om het behoud van het voormalige kloostergebouw te verantwoorden.

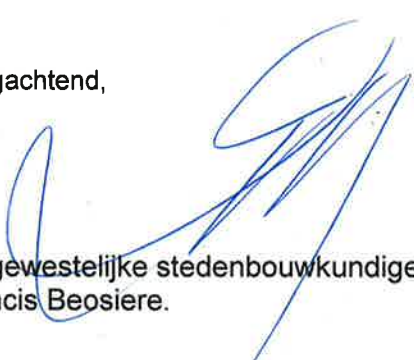
Voorwaarden

- bij de vergunningsaanvraag is een project mer- screeningsnota en eventueel een bekrachtigde archeologienota toe te voegen
- rekening te houden met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen en met het advies van het polderbestuur

Kopies van de uitgebrachte adviezen worden als bijlagen bijgevoegd bij dit attest

Ondertekening

Hoogachtend,



De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,
Francis Beosiëre.

Afschrift ter kennisgeving aan:

- agentschap Onroerend Erfgoed
- polderbestuur Slependammpolders, Kruiskenstraat 1 te 9980 Sint-Laureins
- college van Burgemeester en Schepenen van en te 9970 Kaprijke

28-09-2016



Eeklo, 1 september 2016

INVOEREN

07-09-2016

Ruimte

O-VI

Ruimte Vlaanderen

Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70/ bus 90

9000 GENT

Betreft: Aveschoot 2 te 9971 Lembeke
Uw ref.: Kaprijke -8.00/43007/1478.1
O. ref: 010916AdvRV101

Mevrouw, Mijnheer,

Naar aanleiding van uw vraag om advies inzake de herbestemming van de Sint-Jozefkloostersite op de wijk Aveschoot, wensen wij u te melden dat wij geen bezwaren hebben voor zover voldaan wordt aan de bufferings- en infiltratievoorwaarden. Er is al niet veel ruimte voor infiltratie en de zone bevindt zich al in een sterk verharde omgeving. De bouwzone komt in de nabijheid van waterloop 8330. Een afloop van de verharde oppervlaktes komt nagenoeg rechtstreeks in de waterloop. Met het ondergronds bouwen van garages gaat ook een deel van het infiltratievermogen van de bouwzone naar beneden. Het gebouwencomplex komt juist voor een overwelfd deel van waterloop 8330. Met alle verhardingen op de gemeente haalt die overwelfing wellicht ook al niet meer de afmetingen die ze nu zouden moeten hebben. De ontwerper houdt best rekening met wat zou kunnen mislopen bij een verstopping van die overwelfing. Mede door de hoogteligging leidt dat tot wateroverlast over Eeklo naar St-Laureins toe. Wij zouden willen aanbevelen dat de ingetekende groenzones zoveel als mogelijk als infiltratiebekkens zouden ingericht worden en dat grasperken beneden het peil van de watervangen van de omringende verharde zones zouden aangelegd worden. Het advies van het polderbestuur is voorwaardelijk gunstig.

IO.:

De ontvanger-griffier

Romain De Zutter

De dijkgraaf:

Noël Poppe

Roze 82
9900 Eeklo
Tel 09/3774051
griffier@slependammepolders.be

Kruiskenstraat 1
9980 Sint-Laureins
Tel: 09/3798695
dijkgraaf@slependammepolders.be

Vlaamse overheid

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 91
9000 GENT

T 09 276 24 40

www.onroenderfgoed.be

Ruimte Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70, bus 90
9000 GENT

INGEKOMEN

05-09-2016

Ruimte
bijlagen

O-VI

uw bericht van

10/08/2016

uw kenmerk

8.00/43007/147
8.7

ons kenmerk

4.002/43007/99.79

vragen naar /e-mail

Hannes Pieters
hannes.pieters@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

09 276 24 40

datum

05 SEP. 2016

Betreft: Rustoord Sint-Jozef, opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID: 44608)

Aanvrager: Ocmw Kaprijke met als adres Lembeke-Dorp nr. 43 te Kaprijke

Ligging: Aveschoot 2 te 9970 Kaprijke

Kadastraal: Kaprijke: 2 afd., sectie B, nummer(s): 443D

Onderwerp: advies over de sloop van een item dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed

Geachte

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag ontvangen op 10/08/2016.

Artikel 4.3.1 §2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beoordelingsbeginselen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden is deze aanvraag onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art. 4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

MOTIVERING

De aanvraag omvat de sloop van een gebouwencomplex dat is **opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed**. De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria. Deze inventaris geeft een overzicht van cultuurhistorisch waardevolle sites.

Veel opgenomen items zijn referentiesites en overstijgen de middelmaat van de Vlaamse bebouwing of het behoud ervan is minstens van lokaal belang.

Het dossier omvat een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest met het oog op het bouwen van 20 assistentiewoningen met ondergrondse parking na sloop van het 19^{de}-eeuwse Sint-Jozefklooster gelegen aan de Aveschoot 2 te Lembeke.

Het gebouwencomplex bestaande uit een klooster en een kapel bezit volgens de inventaris heel wat **erfgoedwaarden**.

Het voormalige rustoord Sint-Jozef is een historisch kloostercomplex bestaande uit twee parallelle vleugels dat gebouwd werd in 1877 in opdracht van de Burgerlijke Godshuizen. Aansluitend werd in 1906 haaks op de kloostervleugel langs de straatzijde ook een nieuwe kloosterkapel opgericht. Oorspronkelijk was de voortuin afgesloten met ijzeren hekwerk.

Het klooster is een zeer beeldbepalend gebouw bij het binnenkomen van het dorp. Het wordt gekenmerkt door een imposante voorgevel van negen traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (pannen, nok parallel aan de straat) en werd volgens een gevelsteen opgetrokken naar een ontwerp van Modeste de Noyette (Ledeberg) en gebouwd door aannemer Van de Woestyne (Lembeke) (confer). De voorgevel is een bakstenen lijstgevel die symmetrisch opgebouwd is rondom een centrale deurtravee die geaccentueerd wordt door een hoger opgetrokken topgevel met daarin een beeld van de Heilige Jozef in een nis. In de gevel is een arduinen gedenkstene ingewerkt tussen de bovenvensters met de namen van de stichters van het bestuur der burgerlijke Godshuizen van Lembeke. De voorgevel wordt verder afgewerkt met twee rijen sierankers en rondboogvensters op arduinen dorpels die op de bovenverdieping doorgetrokken zijn tot kordon en voorzien van schrijnwerk met waaier. Boven de inkomdeur bevindt zich een tweelicht met een arduinen deelzuiltje en eronder een arduinen steen met vermelding van "gesticht Heilige Jozef". De achtergevel kent een gelijkaardige opbouw zonder de centrale topgevel. De zijgevel kent drie traveeën met gelijkaardige rondboogvensters. De erachter gelegen gebouwen zijn grotendeels aangepast of verbouwd en aangevuld met nieuwe bouw.

Aan de straat bevindt zich een waardevolle kapel die volgens gevelstenen in het portaal en in de koorgevel gebouwd werd in 1906 naar ontwerp van architect Henri Vaerwyck van 1904. De kapel is opgetrokken in gele bakstenen met verwerking van zwarte baksteen voor de plint en gevelband en rode baksteen als vensteromlijstingen. De kapel is afgewerkt met leien daken met een veelhoekig dakruitertje. De kapel heeft een rechthoekige deur met arduinen latei met stichtingssteen "anno domini MDCCCCVI" en ontlastingsboog en waterlijst in accoladeboogvorm. Naast het koor bevindt zich een aangebouwde sacristie.

Ook het interieur van de kapel is waardevol. Binnenin bevindt zich een gedrukt tongewelf, een vloer van witte, zwarte en rode tegels, gecementeerde lambriseringen met schijnvoegen en erg waardevolle glasramen van J. Casier van 1910 voorzien van de namen van de heiligen en de schenkers. Deze glasramen omvatten in koor een drielicht met calvarie, en Heilige Franciscus, in de vrijstaande zijgevel drie tweelichten met geloof, hoop en liefde en voorstelling van Heilige Petrus en boven het doksaal Heilige Bonaventura, Heilige Clara en Heilige Coleta, Heilige Ludovicus en Heilige Elisabeth. Er bevindt zich eveneens waardevol mobiliair binnenin de kapel zoals plaasteren beelden op consoles met engelfiguur met banderol waarop de naam van de heilige, van Heilig Hart van Jezus en Heilig Hart van Maria in het koor,

Heilige Franciscus, Heilige Jozef, Heilige Antonius en Heilige Theresia, een neogotisch stenen altaar, een houten neogotische preekstoel, een neogotische biechtstoel en op metaal geschilderde kruiswegtaferelen in neogotische houten kaders.

Deze elementen zoals omschreven in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed zijn op vandaag nog steeds aanwezig. De hoofdvleugel langs de straatzijde en de bijhorende kapel hebben dus ongetwijfeld erfgoedwaarde en dit zowel vanuit historisch als vanuit architectuurhistorisch oogpunt. Bij het binnenrijden van het dorp Lembeke hebben de twee volumes door hun inplanting ten opzichte van elkaar (haaks volume tegenover een terugspringend langgerekt volume), door hun schaal en door het materiaalgebruik bovendien ook een zeer sterke beeldwaarde. Sloop van het kloostercomplex impliceert niet alleen een verlies aan erfgoedwaarde maar ook een verlies aan een kwalitatieve beeldwaarde voor het dorp.

Dit goed bezit aldus voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. **Het kloostercomplex bezit als getuige van de 19^{de}-eeuwse katholieke geïnspireerde neogotische architectuur in het Meetjesland en door de beeldbepalende rol bij het binnenrijden van het dorp Lembeke voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak.** Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Uit de toegevoegde dossierstukken blijkt bovendien niet dat het goed zich in dermate slechte of onherstelbare bouwfysische toestand zou bevinden dat een herbestemming onmogelijk zou zijn. In het bijgevoegd verslag wordt zelfs uitdrukkelijk vermeld dat in het klooster

- het booggewelf van de kelder *"in een goede staat"* verkeert: *"Er zijn geen insluitsels en losse stenen en er zijn geen verzakkingen in de bovenliggende vloerafwerking."* (p. 10)
- de metselwerken aan de buitenzijde *"in goede staat"* zijn: *"er vertoont zich bijna geen vorstschade in de voeg noch in de metselblokken zelf"* (p. 14)
- het houten dakgebinte *"in behoorlijke staat"* is: *"er zijn geen problemen met de gordingsbalken, noch met de sporen, op enkele lichte sporen van vochtinfiltraties na"* (p. 18)

Er wordt in het rapport wel gewezen op enkele gebreken naar brandpreventie, toegankelijkheid en akoestische en thermische prestaties toe, maar dit zijn allen geen onoverkomelijke zaken om het erfgoed te kunnen verzoenen met een herbestemming. Via een doordachte renovatie met behoud van de waardevolle erfgoedelementen zoals hierboven beschreven kan dit historische dus ongetwijfeld voldoen aan hedendaagse comforteisen zonder daarbij het historisch waardevolle erfgoed verloren te laten gaan.

Bovendien is, zoals de casestudy in het bijgevoegd rapport ook aangeeft, een combinatie van nieuwbouw met behoud van het waardevolle erfgoed eveneens mogelijk daar zich op het terrein tevens voldoende ruimte voor uitbreiding van het historische pand bevindt. De achterliggende vleugels zijn immers reeds verbouwd en bezitten nog weinig erfgoedwaarde. Deze gebouwen achter de hoofdvleugel kunnen dus gesloopt worden om zo ruimte te bieden aan nieuwbouwwontwikkelingen. De hoofdvleugel langs de straatzijde kan echter functioneel geïntegreerd worden in dit nieuwe herontwikkelingsproject. Aangezien het historische pand vrij ruim is (met name drie nuttige bouwlagen doordat de zolderverdieping door het

verbeterd Hollands spant een aanzienlijke bruikbare zolderhoogte heeft en ook van ramen (en aanvankelijk dakkapellen) voorzien is), biedt het voldoende mogelijkheden om, mits de nodige renovatie- en opfrissingswerken in de toekomst een woonfunctie op te nemen – al dan niet geïntegreerd in een ruimer opgevat nieuwbouwproject. Het historische pand kan hierbij ongetwijfeld een belangrijke meerwaarde voor het geheel betekenen. Op die manier kan het wonen (al dan niet voor ouderen) in Lembeke verzoend worden met het behoud van het beeldbepalende bouwkundig erfgoed dat de gemeente doorheen haar geschiedenis heeft weten op te bouwen. Daarom adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed om bij de realisatie van een nieuwbouwproject de waardevolle erfgoedelementen te behouden en indien gewenst te integreren in een nieuw woonproject.

Bovendien wordt er wel geopperd om de kapel als losstaand relict te behouden, maar een concreet voorstel voor invulling of bestemming wordt hierbij niet naar voor geschoven waardoor verder verval een reëel gevaar is. Uitgaande van de slechte toestand van bijv. de dakruiter van de kapel is dringend onderhoud hier nochtans aangewezen.

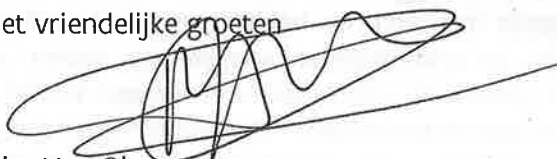
ADVIES

Aangezien het geheel van kapel en klooster een belangrijk onderdeel vormt van het historisch erfgoed van Lembeke, aangezien dit geheel door de locatie en inplanting bovendien ook zeer beeldbepalend is en doordat uit de bijgevoegde studie ook blijkt dat het pand op vandaag nog gaaf bewaard is (muren, keldergewelven, dakgebintes e.d. allemaal nog in goede staat) is het agentschap Onroerend Erfgoed van oordeel dat een herbestemming mogelijk is en dat behoud van zowel de kapel als het hoofdvolume van het klooster voorop dient te staan bij nieuwe ontwikkelingen. Bovendien wijst het agentschap er op dat dit 19^{de}-eeuws klooster alsook de kerk ook in het RUP opgenomen zijn als belangrijk en te behouden erfgoed.

De sloop is onwenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg **ongunstig**.

Dit advies is niet bindend. Toch dient de vergunningverlenende overheid dit advies af te wegen ten aanzien van haar lokaal erfgoedbeleid en dit mee te nemen in de volledige beoordeling van deze sloopaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten, zoals omschreven in bovenvermeld artikel 4.3.1 §2, 1^o van de VCRO. Als de gemeente wenst af te wijken van dit advies dient zij dit uitdrukkelijk te motiveren in de vergunningsbeslissing.

Met vriendelijke groeten



Mira Van Olmen
Provinciaal Directeur



GEMEENTE
KAPRIJKE

Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT

INGEKOMEN

16-09-2016

Ruimte

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen

Inlichtingen

9 september 2016

1

Jan Grawet

877.42/JG/CVDV/2016/1

Tel. 09 323 90 21



Fax 09 323 90 28

* 2 0 1 6 0 6 8 1 5 *

stedenbouw@kaprijke.be

advies

Geachte

Als bijlage sturen wij u ons advies betreffende een aanvraag stedenbouwkundige attest van het OCMW van KAPRIJKE, met als adres Lembeke-Dorp 43 te 9971 Lembeke.

Met alle achting

Namens het schepencollege

Katja Vanderhaeghen
waarnemend
gemeentesecretaris
Artikel 81, laatste alinea
van het gemeentedecreet



Filip Gijssels

burgemeester

GEMEENTE KAPRIJKE

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Geheime zitting van 5 september 2016

Aanwezig: Filip Gijssels, burgemeester-voorzitter;
Stijn Coppejans, Kathy Blondeel, Alex Ruebens, Wim De Waele,
Marnix Seels, schepenen;
Katja Vanderhaeghen, wnd. gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Karine Goegebeur, gemeentesecretaris

Afwezig:

Gunstig advies inzake een aanvraag stedenbouwkundig attest van OCMW KAPRIJKE, met als adres Lembeke-Dorp 43 te 9971 Lembeke tot herbestemming Sint-Jozefskloostersite (20 assistentiewoningen, ondergrondse parking, slopen klooster met behoud kapel,... op een terrein met als adres 9971 Kaprijke, Aveschoot 2 en met als kadastrale omschrijving KAPRIJKE 2 AFD (LEMBEKE), sectie B, nr(s) 0443D (10/09/2016)

Het college,

Archiefnr : 2016/1

Ref.Gemeente : 43007/1656/A/2016/1

Advies inzake een aanvraag stedenbouwkundig attest van OCMW KAPRIJKE, met als adres Lembeke-Dorp 43 te 9971 Lembeke, ontvangen op 11 augustus 2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 9971 Kaprijke, Aveschoot 2 en met als kadastrale omschrijving KAPRIJKE 2 AFD (LEMBEKE), sectie B, nr(s) 0443D.

Het betreft een aanvraag tot herbestemming Sint-Jozefskloostersite (20 assistentiewoningen, ondergrondse parking, slopen klooster met behoud kapel,...

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Beschrijving van de aanvraag

Voorliggende aanvraag betreft een aanvraag stedenbouwkundig attest voor de afbraak van het voormalig rusthuis, met behoud van de bestaande kapel, en het bouwen van assistentiewoningen, drie bouwlagen, met ondergrondse parking.

Historiek

Diverse aanvragen met betrekking tot deze site

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Plannen van aanleg

De bestemming volgens het gewestplan Eeklo - Aalter, vastgesteld op datum van 24 maart 1978 bij Besluit van de Koning is woongebied, woonuitbreidingsgebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen die als volgt luiden:

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 woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lembeke-Dorp', goedgekeurd door de Deputatie Oost-Vlaanderen op 7 maart 2013 (B.S. 11 april 2013).

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling noch binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Overeenstemming

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hierboven omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (B.S. 7 mei 1997).

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven (B.S. 10 augustus 2005).

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 2 september 2009).

Besluit van de gemeenteraad van 28 april 2011 betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het vergunningsplichtig maken van meldingsplichtige werken en handelingen, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 14 juli 2011 (B.S. 25 augustus 2011).

Besluit van de gemeenteraad van 28 maart 2013 betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het vrijstellen van bepaalde werken en handelingen van het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning binnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 31 mei 2013 (B.S. 20 juni 2013).

Provinciale verordening inzake weekendverblijven, goedgekeurd op 4 juli 2012 (B.S. 23 juli 2012).

Andere zoneringsgegevens

/

Richtlijnen en omzendbrieven

/

OPENBAAR ONDERZOEK

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt niet onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001, bij besluit van de Vlaamse Regering van 8 maart 2002, bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 en bij besluit van de Vlaamse Regering van 2 juni 2010.

EXTERNE ADVIEZEN

Niet van toepassing.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voorliggende vraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften. De geplande uitbreiding, waarbij een kwaliteitsvol, beeldbepalend gebouw, wordt gebouwd als uitbreiding van het bestaande rust- en verzorgingstehuis geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren. Door het achteruit schuiven van de voorgevel langsheen Aveschoot komt de bestaande kapel beter tot haar recht wat een meerwaarde zal zijn voor de omgeving.

ADVIES

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.
GUNSTIG

Namens het schepencollege

get. Katja Vanderhaeghen
wnd. gemeentesecretaris

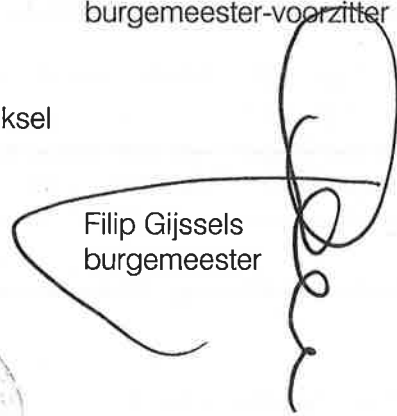


Katja Vanderhaeghen
wnd. gemeentesecretaris
art. 81, laatste alinea, gemeentedecreet

Voor eensluidend uittreksel



get. Filip Gijssels
burgemeester-voorzitter



Filip Gijssels
burgemeester