



2024_CBS_00921 OMV_2023118677 R - aanvraag omgevingsvergunning voor De afbraak van bestaande panden en de nieuwbouw van een meergezinswoning met gelijkvloers vrij beroep en het bouwen van een ondergrondse garage - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 1 februari 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Francis Geernaert met als contactadres Bellevue 5/301, 9050 Gent en G-LABEL BVBA met als contactadres Bellevue 5, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023118677) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 september 2023.

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

- Onderwerp: De afbraak van bestaande panden en de nieuwbouw van een meergezinswoning met gelijkvloers vrij beroep en het bouwen van een ondergrondse garage
- Adres: Brusselsesteenweg 791 - 795 en 793, 9050 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 189M8 en 189L8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 oktober 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 januari 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag is gelegen langs de Brusselsesteenweg, een gewestweg (N9) die dient als invalsweg van het oosten richting centrum Gent. Langs deze baan loopt eveneens tram 2 van vervoersmaatschappij De Lijn. De Brusselsesteenweg heeft een breed straatprofiel (2x 2 rijvakken) en wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen (2 – 3 bouwlagen), al dan niet met een commerciële plint, baanwinkels en eengezinswoningen, telkens ingeplant op minstens 8 m achter de rooilijn. De aanvraag situeert zich over 2 aaneensluitende percelen. Op het linker perceel (L-vormig) bevindt zich een leegstaand handelshuis (voormalige discotheek), op het rechter perceel eveneens een leegstaand handelshuis (voormalig notariaat). De percelen samen vormen een vierkant met een breedte van ca. 40 m en een diepte van maximaal ca. 55 m (oppervlakte ca. 2.141 m²).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande panden (inclusief verharding) en de nieuwbouw van een meergezinswoning (12 woningen) met een gelijkvloerse commerciële ruimte en een ondergrondse garage.

Inplanting en volume

Het gebouw wordt ingeplant op minstens 8 m achter de rooilijn aan de steenweg, op 4,5 m van de linker perceelsgrens en op 3 m van de rechter perceelsgrens. Ten opzichte van de achterste perceelsgrens behoudt het gebouw ca. 19 m. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 24,5 m (exclusief buitentrapp achteraan). De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 19 m (exclusief terrassen), de bouwdiepte op de tweede verdieping 15 m (exclusief terrassen), de bouwdiepte op de derde verdieping 12 m (exclusief terras). Het gebouw heeft een footprint van ca. 770 m² en telt vier bouwlagen, afgewerkt met plat dak (hoogte dakrand: 13,2 m). Er wordt een ondergrondse parkeerbak voorzien die overeenstemt met de footprint van het gebouw.

Gebouw en programma

Op de 3 verdiepingen worden telkens 4 appartementen voorzien:

- 1^e verdieping:

- 2 x drieslaapkamer appartement (telkens ca. 140 m²) en terrassen van ca. 35 m² - ca. 37 m²
- 2 x tweeslaapkamer appartement (telkens ca. 114 m²) en terrassen van ca. 40 m²

- 2^e verdieping:

- 2 x drieslaapkamer appartement (telkens ca. 114 m²) en terrassen van ca. 26 m²
- 2 x tweeslaapkamer appartement (telkens ca. 90 m²) en terrassen van ca. 22 m²

De terrassen van de eerste en tweede verdieping zijn telkens vooraan en achteraan.

- 3^e verdieping:

- 2 x tweeslaapkamer appartement (telkens ca. 100 m²) en terrassen (alleen voorzijde) van ca. 28 m²
- 2 x éénslaapkamer appartement (ca. 77 m²) met terrassen aan de voorzijde van ca. 24 m²

Om de appartementen te bereiken worden 2 circulatieassen met telkens een lift voorzien. Op het gelijkvloers wordt een commerciële ruimte voorzien, deze beslaat een oppervlakte van ca. 500 m² bruto vloeroppervlakte. Kleinhandelsactiviteiten worden niet aangevraagd. De inrit naar de ondergrondse parkeerbak bevindt zich aan de linkerzijde. In de ondergrondse parkeerbak worden 14 autostaanplaatsen voorzien, waarvan 1 voor mindervaliden, en 13 bergruimtes. Rechts van de inrit naar de parkeerbak wordt een collectieve fietsenparking voorzien (ca. 112 m²), rechts van de fietsenparking wordt een inpandige hoogspanningscabine voorzien.

Omgevingsaanleg

In de voortuinstrook aan de linkerzijde worden 5 autostaanplaatsen voorzien (waarvan 1 voor mindervaliden). Links van het gebouw wordt een oprit aangelegd tot aan de maaiveldparking links achter het gebouw waar 13 autostaanplaatsen worden voorzien. Totale oppervlakte (waterdoorlatende) verharding: ca. 470 m². De verharding behoudt minstens 1 m van de linker perceelsgrens. De rechterhelft van de achtertuinstrook wordt ingericht als tuinzone.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)1°	bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil tot maximaal vier meter onder maaiveld Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder klasse 3 Nieuw	72000 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 25/02/1963 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van feest- en danszaal. (1962 GB 85/42)

* Op 05/07/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een dancing (woongedeelte) - autobergplaats. (1965 GB 85/65)

- * Op 20/11/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een woning. (1967 GB 85/79)
- * Op 18/12/1967 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van een danszaal. (1967 GB 85/81)
- * Op 03/05/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een deur in de zijgevel van een woning. (1974 GB 025 (kw))
- * Op 25/02/1988 werd een weigering afgeleverd voor plaatsen van mobiele frituurwagens met terras (regularisatie). (1987/1370 (BB 100/45 GB))
- * Op 30/06/1988 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van woning tot restaurant. (1988/209 (BB 100/51 GB))

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **FARYS** afgeleverd op 20 november 2023 onder ref. AD-23-583 – 2de advies:

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Er is een tellerlokaal drinkwater voorzien in de kelder van de nieuwe meergezinswoning (zie kelder- en rioleringsplan).

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een meergezinswoning met gelijkvloers vrij beroep en een ondergrondse parkeergarage. Ons advies is gunstig.

Toevoer

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het ‘Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen’. Dit reglement kan u terugvinden op

onze website www.farys.be/bijzonder-watervedkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

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

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Bemerking op het rioleringsplan "BA_3132_P_N_1__Kelder en rioleringsplan":

Volgens het ontwerpplan wordt een omvangrijk deel van het bouwlot voorzien van waterdoorlatende verharding. In de regel kan volgens de GSV maximaal $\frac{1}{4}$ van de totale onverharde oppervlakte voorzien worden als verharding.

Aan de linkerkant van het perceel ligt 1m groen waar het water van de oprit kan infiltreren; deze zone dient voldoende groot te zijn zodat er geen wateroverlast aan de aangelanden kan berokkend worden. Bij de aanleg van de waterdoorlatende verharding dient er tevens een waterdoorlatende fundering voorzien te worden.

Nieuwbouw na het slopen van de bestaande bebouwing: Eén van de bestaande aansluitingen op het bestaand rioleringsstelsel van de Brusselsesteenweg dient bij voorkeur voor de geplande meergezinswoning hergebruikt te worden. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De resterende bestaande aansluiting die niet hergebruikt

wordt moet afgedicht worden. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Nieuwbouw: Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door de Stad Gent.

Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Voor de bepaling van het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (zie <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Technisch%20document%20GSV%202014%20versie%202.pdf/view>)

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

De oppervlakte die in mindering gebracht kan worden voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput dient bepaald te worden via tabel B het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, of via <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/> - rekentool hemelwaterhergebruik.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat er geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien.

Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Voorwaarden:

- voor de geplande meergezinswoning dient één van de bestaande aansluitingen hergebruikt te worden.*
- De resterende bestaande aansluiting moet worden afgedicht.*

- Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.
- De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 30 oktober 2023 onder ref. JMS 576323:
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :
 - * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.
 - * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 7 november 2023 onder ref. AV/411/2023/01921:
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 november 2023 onder ref. 033487-019/PJ/2023:
Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunt:

Iedere appartement dient rechtstreeks bereikbaar te zijn voor de voertuigen van de brandweer vanaf de oprit, ofwel dienen zij te beschikken over een tweede trap.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Wyre** afgeleverd op 24 oktober 2023:
Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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

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

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

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

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator** afgeleverd op 6 november 2023 onder ref. 5000049845:
Als bijlage het advies.

Project is niet aansluitbaar op het bestaande net.

In dit project dient er een nieuwe distributiecabine opgenomen te worden.

Deze gesprekken zijn reeds gevoerd en opgenomen in de ontwerpplannen, dit onder ref.nr. 91004036.

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen.

- **Geen bezwaar advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 24 oktober 2023:
geen opmerkingen

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

GEWESTPLAN

Het project ligt in woongebied 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 aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

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

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

Naast de ruime footprint van de bebouwing wordt er tevens een aanzienlijke strook verharding voorzien. Vooraan links, links van het gebouw en achteraan links wordt in functie van autostaanplaatsen en een oprit ca. 632 m² verharding voorzien. Aangezien er een overaanbod aan autoparkeerplaatsen wordt voorzien (zie '8. Omgevingstoets - Mobiliteitstoets') is de maaiveldparking achteraan overbodig. Bijgevolg is de verharding voor de autostaanplaatsen en de oprit er naartoe (samengeteld ca. 470 m²) volledig overbodig en strijdig met bovenstaand artikel.

Dit vormt een weigeringsgrond.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Geluid

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

Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

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.

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding wegenis (klinkers: 419,95 m²) en parking (grasdallen: 100+ 53,5+ 62,5 m²)
- nieuwe plat dak (797,58 m²) waarvan 158,87 m² wordt aangelegd als groendak en 260,48 m² als terras
- hemelwaterput (10 m³)
- infiltratievoorziening (20 m³ en 30,8 m²)

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

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

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

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen, maar wordt niet tot een minimum beperkt. Dit vormt een weigeringsgrond (zie hierboven '4.3. Verordeningen').

Groendak

Er wordt een groendak aangelegd van 158,87 m². 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.

Er wordt in het dossier ook een afwijking van het groendak aangevraagd. Een afwijking van het groendak moet niet verleend worden indien de volledige dakoppervlakte (378 m²) die niet als groendak of terras wordt aangelegd aangesloten wordt op een hemelwaterput met voldoende hergebruik. Zie verder.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 10 000 l. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 32 400 l/maand. Volgens de beschikbare dakoppervlaktes (378 m²) kan de hemelwaterput gedimensioneerd worden op 19 000 l (50 l/m²).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, dienstkraan (onderhoud, wasmachine, ...).

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

Gezien het hoge hergebruik, de beschikbare dakoppervlakte en de afwijkingsaanvraag voor het groendak dient een grotere hemelwaterput (min. 19 000 l) aangelegd worden.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op 658,29 m² verharde oppervlakten.

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 16 454 liter en een oppervlakte van 26,3 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 20 000 liter en een oppervlakte van 30,8 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

De infiltratievoorziening is ondergronds bestaat uit 2 putten.

Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.

De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.

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

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

5.3. Conclusie

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

6. 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.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 oktober 2023 tot 29 november 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 12 entiteiten, een gelijkvloerse commerciële ruimte, een ondergrondse parkeerbak en een maaiveldparking.

Voorbespreking

Voorliggend project doorliep een traject in vooroverleg, dat nog niet tot een einde was gekomen op het moment van indienen. Tijdens dit traject zijn er meermaals meerdere struikelblokken aangegeven die herwerkt dienden te worden. Een van de belangrijkste zaken die moest herbekeken worden, was de achtertuinstrook en meer specifiek de maaiveldparking die niet wenselijk is. Deze brengt enorm veel verharding mee en is ook nefast voor de beleving van de tuinzone. Ook de slechte connectie van de tuinzone met de meergezinswoning was een van de

werkpunten. De bezorgdheden die werden aangegeven zijn onvoldoende meegenomen in het project, wat wordt betreurd. Hieronder wordt aangetoond waarom het voorstel niet voor vergunning in aanmerking komt.

Volume

Het ontwerp voorziet op de eerste verdieping een bouwdiepte van ca. 19 m, met daarachter nog terrassen waardoor de totale diepte op ca. 25 m komt gezien vanaf de voorgevel. Op de tweede verdieping komt de totale diepte inclusief terrassen op ca. 17 m en op de derde, teruggetrokken verdieping op ca. 15 m. Dit is een pak meer dan de gangbare norm van 12 m die op verdiepingen wordt toegestaan. Gelet op de grootte van het perceel en de nog ruime afstanden tot de aanpalende bebouwingen kan hier wel iets meer toegestaan worden dan de gangbare 12 m. Echter zijn de voorziene bouwdieptes veel dieper dan de aanpalende bebouwingen en bijgevolg niet inpasbaar, zeker op dergelijke hoogte. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de bestaande context in de nabije omgeving, waardoor dit strijdig is met de goede plaatselijke ordening.

Terreinbezetting en verharding

Het project heeft een enorme impact qua terreinbezetting op het perceel: er wordt ca. 632 m² verharding (al dan niet-waterdoorlatend) en ca. 770 m² bebouwing; op een perceel van ca. 2141 m² geeft dit een terreinbezetting van ca. 65 %. Hoewel dit een verbetering betreft ten opzichte van de bestaande 100 % bebouwde/ verharde toestand, is het ontwerp niet ambitieus genoeg. Bij een verdichtingsproject als dit, moet er op vlak van terreinbezetting gecompenseerd worden door minder bebouwing en minder verharding te voorzien. De ruimte dient beheerd te worden ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Te meer omdat de voorziene parking niet noodzakelijk is en er dus een overaanbod wordt gecreëerd (zie hieronder Mobiliteitstoets). Het schrappen van deze parking is een noodzakelijke voorwaarde alvorens het project voor vergunning in aanmerking komt. Indien de maaiveldparking niet zou worden voorzien, zou de lange oprit er naar toe ook niet nodig zijn. Dit zou neerkomen op ca. 470 m² minder verharding die zouden worden moeten aangelegd. Qua totale terreinbezetting zou dit dan neerkomen op ca. 43 %, wat al een pak minder is.

De grote oppervlakte niet-noodzakelijke verharding is bovendien strijdig met artikel 12 van het Algemeen Bouwreglement en niet in lijn met de klimaatdoelstellingen van de Stad Gent. Het vergunnen van dergelijke maaiveldparkings achteraan, zou betekenen dat dit stuk verharding nooit een groenzone zal worden, in het bijzonder op een plek gekenmerkt door een zeer goede bereikbaarheid. Het aanleggen van dergelijke maaiveldparkings in achtertuintroken is een achterhaald concept waar wij als Stad niet langer achter staan. Indien de parking volledig zou worden gesupprimeerd, zou de tuinzone achter het gebouw een andere betekenis/ identiteit krijgen, en krijgt deze het potentieel om een gebruikruimte te worden voor de bewoners van de appartementen. Wat een grote meerwaarde zou zijn voor het project in zijn geheel. Een bijkomende vereiste hiervoor is echter wel dat alle appartementen een vlotte toegang tot en verbinding met de tuinzone hebben. Het ontwerp voorziet nu louter een goede connectie tussen de tuinzone en de appartementen op de eerste verdieping. Bijkomend wordt deze tuinzone gedomineerd door de maaiveldparking wat nefast is voor de beleving ervan.

Mobiliteitstoets

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en

zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

1. Type functie: wonen en commerciële dienstverlening
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 2 appartementen met 1 slaapkamer, 6 appartementen met 2 slaapkamers, en 4 slaapkamers met 3 slaapkamers + 499 m² bvo commerciële dienstverlening

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de richtlijnen minimum 38 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 2 voor hun bezoekers, 8 voor werknemers, en 2 voor hun klanten. Voor autoparkeerplaatsen zijn minimum 10 tot maximum 24 plaatsen nodig voor de bewoners, en 3 tot 6 autostaanplaatsen voor hun bezoekers. Voor het personeel zijn minimum 10 tot maximum 16 autostaanplaatsen vereist en voor bezoekers minimaal 3 en maximaal 4.

Fietsparkeren

- Er kunnen in totaal 49 fietsen geplaatst worden in de fietsenstalling. 5 daarvan zijn voorbehouden voor buitenmaatse fietsen. Strikt genomen ontbreekt 1 fietsstelplaats. Op een totaal van 50 fietsstelplaatsen is dit echter aanvaardbaar.
- De fietsenstalling is overdekt en afsluitbaar.
- De afmetingen van de fietsstelplaatsen en gangpaden zijn in overeenstemming met de inrichtingsvoorwaarden.
- De fietsenstallingen zijn vlot toegankelijk, omdat ze dicht bij het openbaar domein en op maaiveldniveau worden voorzien.

Enkel voor wat betreft de fietsstelplaatsen voor bezoekers wordt nog een aanpassing gevraagd. In het voorliggende ontwerp bevinden deze fietsstelplaatsen zich in de afgesloten fietsenstalling. Dit betekent dat bezoekers zouden moeten beschikken over de sleutel of toegangscode, vooraleer ze hun fiets kunnen stallen. Het is gebruiksvriendelijker om de fietsstelplaatsen buiten deze fietsenstalling te voorzien. Er dienen minstens 4 fietsstelplaatsen voor bezoekers te worden voorzien. Bij een nieuw ontwerp waarbij de oprit links van het gebouw gesupprimeerd is, kunnen deze fietsparkeerplaatsen in de zijtuin worden gerealiseerd. Qua inrichting dienen deze fietsbeugels/-nietjes worden geplaatst met een hart-op-hartafstand van 1 m. De zone om fietsen te stallen en de bijhorende circulatieruimte zijn elk 2 m diep. De fietstelplaatsen moeten op een vlakke, verharde ondergrond worden voorzien.

Autoparkeren

Ook voor wat betreft het autoparkeren voldoet de aanvraag aan de richtlijnen:

- Er kunnen 14 wagens geparkeerd worden in de ondergrondse garage en 17 op het maaiveld. Dit valt binnen de vooropgestelde vork.
- De toegang naar de ondergrondse parking is niet breed genoeg om auto's te laten kruisen. Er zal een voorrangregeling met lichten moeten worden uitgewerkt.
- De parkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht conform de NEN 2443 – normen.

Opmerking:

Indien de maaiveldparking in de achtertuinstrook zou wegvallen blijven er in totaal 19 parkeerplaatsen over (5 in de voortuin en 14 in de ondergrondse garage). Indien men rekening houdt met meervoudig gebruik van autostaanplaatsen is het dan nog steeds mogelijk om de

parkeervraag op eigen terrein op te vangen. De bewoners en het personeel kunnen parkeren in de ondergrondse parkeergarage, maar een viertal ondergrondse parkeerplaatsen zouden wisselend gebruikt moeten worden: overdag door personeelsleden en 's avonds door bewoners (zie 'Aanwezigheidspercentages meervoudig gebruik autoparkeerplaatsen' van het kennisplatform CROW). Op de maaiveldparking in de voortuin is er plaats voor de wagens van de bezoekers van de bewoners en het vrij beroep. Mocht het nodig zijn is het volgens de 'Aanwezigheidspercentages meervoudig gebruik autoparkeerplaatsen' van het kennisplatform CROW eveneens mogelijk om deze parkeerplaatsen meervoudig te gebruiken: overdag door de bezoekers van het vrij beroep en 's avonds door de bezoekers van de bewoners. Overigens is de parkeerdruk op de Brusselsesteenweg ter hoogte van het project relatief laag en zou hier in noodgeval ook sporadisch geparkeerd kunnen worden.

Ook bij het schrappen van de maaiveldparking in de achtertuin voldoet de aanvraag kortom aan de stedelijke parkeerrichtlijnen.

Team Stadsbouwmeester

Dit project werd niet voorbesproken met Team Stadsbouwmeester.

Voor elk beeldbepalend project wordt aan de Stadsbouwmeester of de Kwaliteitskamer een advies gevraagd in het kader van een omgevingsvergunning, dus ook voor dit dossier en dit ongeacht of er een toelichting of gesprek is geweest. Het advies van de Kwaliteitskamer is dan ook niet vrijblijvend en wordt meegenomen in de beoordeling van deze vergunningsaanvraag. Het advies van de Kwaliteitskamer vormt de basis van het definitieve advies van de stadsbouwmeester bij elke bouwaanvraag.

Dit leidt tot een model van harde kwaliteitsbewaking waar de Stadsbouwmeester geen voorstander van is. Via het gesprek in de Kwaliteitskamer is de stadsbouwmeester ervan overtuigd dat inzetten op kwaliteitsbegeleiding waardevoller is en bovendien niet leidt tot "gunstig of ongunstig" adviezen.

Het project is gelegen aan de Brusselsesteenweg, een invalsweg naar het centrum van Gent waardoor het project een beeldbepalend karakter heeft. Ter hoogte van de site wordt de steenweg gekenmerkt door een afwisseling enkele karaktervolle alleenstaande villa's afgewisseld met een aantal nieuwbouwprojecten, en fragmenten van rijwoningen op de perceelsgrens. Er zijn verschillende programma's en typologieën, en die ten oosten overgaat in een villa-bebouwing, gemengd met steenweg-architectuur. Om tot een hedendaags kwalitatief ontwerp te komen dient het zich architecturaal te toetsen aan de specifieke context. Het project wordt in beeld gebracht zonder context. In de motivatienota ontbreekt elke visie of reflectie op die context, waardoor het ontwerp niet kan worden thuisgebracht. Er moet worden stilgestaan bij de context door middel van een lezing of analyse, waaruit een visie moet ontwikkeld worden.

a) Inname terrein

Het project gaat uit van een groot volume, met onderaan in het gebouw een ruimte voor kantoor / vrij beroep, een fietsenstalling en inrit naar de ondergrondse parking, en daarboven appartementen. Het terrein wordt nagenoeg geheel ingepalmd, vooraan bevinden zich drie parkeerplaatsen, en de hele zijkant wordt verhard, met achteraan het gebouw nogmaals 13 parkeerplaatsen. Ook ondergronds bevindt zich een parkeerlaag met daarin 14 parkeerplaatsen en heel wat bergingen.

Door de inplanting en opbouw volume, wordt een erg groot deel van de site verhard met opritten, toegangswegen en bovengrondse parkeerplaatsen. Er blijft er beperkte ruimte over voor groen, enkel een klein tuintje en vooral randstrook. Bijkomend zit hierin bijzonder weinig kwaliteit voor de bewoners, de meeste bewoners hebben geen toegang tot de tuin.

b) Omgevingsontwerp

Door de grote inname van zowel het bouwproject als de parkeerplaatsen en opritten blijft er niet genoeg ruimte over voor ontharding, infiltratie en vergroening. Het omgevingsontwerp is bovendien niet opgenomen, de kwaliteit ervan wordt in twijfel getrokken. Het is een parking en het overblijvend deel wordt groen ingekleurd.

De parking is niet goed ingepast, beter zou zijn dat achteraan geen parkeerplaatsen worden ingepast ten voordele van het groen. Ook daardoor lijkt de draagkracht van het programma de plek te overstijgen.

c) Gebruik tuin

De tuin kan van grote kwaliteit zijn voor de bewoners, ze kan de zachtere en rustige tegenhanger vormen van de erg drukke Brusselsesteenweg. Bovendien kan ze voor luwte en verkoeling zorgen tijdens de zomers.

Daarnaast is onduidelijk hoe bewoners het terrein kunnen gebruiken: enkel de entiteiten op de eerste verdieping krijgen rechtstreekse toegang tot de kleine tuin die nog overblijft. De appartementen op de verdiepingen daarboven moeten via de voordeur rond, langs een parking om van de tuin te kunnen gebruikmaken. Bijvoorbeeld door het invoeren van circulatie-assen die zowel de tuin als de appartementen bedienen kan daaraan worden tegemoet gekomen.

d) Voordeur

De entrees voor het wonen worden opgesplitst en gekoppeld aan de twee traphallen. Ze zijn erg beperkt en weinig royaal. In het gevelbeeld zijn deze bovendien moeilijk te onderscheiden van de entree voor de kantoorfunctie. De adressering voor de verschillende entiteiten verdient in de architecturale uitwerking en leesbaarheid (inkomdeuren, lobby etc) meer aandacht.

e) Fietsenstallingen

Team stadsbouwmeester wijst op het belang van een goed ingerichte en bereikbare fietsenstalling. Positief is dat er een fietsenberging op het gelijkvloers voorzien wordt. Deze zal het fietsgebruik stimuleren, en kan voor deze plaats het verschil maken om het autogebruik te ontmoedigen. De fietsenstalling is nu bereikbaar aan de buitenzijde van het gebouw, terwijl de ondergrondse parking voor de auto's bereikbaar is via de lift en de interne trap. Dit geeft geen voordeel aan de fietsers. Voor wat betreft de aantallen en inrichting van de fietsenstalling volgt Team Stadsbouwmeester het advies van het Mobiliteitsbedrijf.

f) Architectuur

Architecturaal wordt een volume voorgesteld dat eender waar zou kunnen staan. Het is zeer open naar de Brusselsesteenweg toe, net als aan de zee. Terwijl dat een drukke steenweg is, waar een stedelijkere en dus robuustere architectuurtaal wenselijk is. Team Stadsbouwmeester adviseert sterk om een waardevoller concept mbt de woonkwaliteit te onderzoeken en deze te koppelen aan een andere uitdrukking van het gebouw.

- Materialisatie

Qua materialisatie wordt een mik mak voorgesteld: gevelmetselwerk met verticaal verband in zandkleur, aluminium beplating, balustrades in glas (die naar onderhoud en beeldtaal moeilijk te controleren zijn, en bovendien weinig beschutting geven naar een drukke stedelijke invalsweg).

- Kantoor

De kantoorfunctie wordt nagenoeg volledig beglaasd voorgesteld, terwijl beschutting ook nodig is.

Voor het team stadsbouwmeester moet de casco ruimte voor niet residentiële doeleinden meer zijn dan een grote vitrine. De architectuur moet toelaten dat hier verschillende functies worden ingericht.

- Zonwering

Een gebouwgevel met goed geproportioneerde openingen lijkt hier meer op zijn plaats om het concept van de verschillende oriëntaties en indelingen te ondersteunen. Omwille van de oriëntatie moet worden vermeden dat de voorgevel wordt dichtgezet met gordijnen tegen oververhitting door de overmatige beglazing. Omgang met oververhitting dient te worden opgenomen vanuit de architectuur.

- Collectieve ruimte – delen met kantoorfunctie

Het toevoegen van een collectieve ruimte, die als multi-inzetbare ruimte kan worden gebruikt door zowel de activiteit op het gelijkvloers en de bewoners van de bovenliggende appartementen, en rechtstreeks aansluitend op de tuin zou zeer waardevol kunnen zijn. Dat kan van grote meerwaarde zijn voor zowel de bewoners als de kantoorfunctie.

Conclusie

Het terrein wordt geheel ingepalmd en de draagkracht van het perceel lijkt te worden overschreden, er is geen aandacht voor vergroening, ontharding en woonkwaliteit. Het voorstel getuigt voor het team Stadsbouwmeester niet van een beredeneerde architectuur en integreert zich niet op een kwalitatieve manier in de zijn omgeving. De gevelopbouw en de ritmering van de gevelopeningen komt nog te generiek en weinig stedelijk over. Het voorliggend ontwerp is onvoldoende kwalitatief om voor vergunning vatbaar te zijn. Hierdoor adviseert het Team Stadsbouwmeester het project als ongunstig.

Algemeen

Er kan geconcludeerd worden dat de draagkracht van dit perceel zowel naar ruimte-inname als naar bouwvolume met deze aanvraag wordt overschreden. Dit getuige de vele weigeringsargumenten en conflictpunten hierboven. Mits een aantal concrete, sterke ingrepen kan een nieuw ontwerp wel voor vergunning in aanmerking komen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

bodem en grondwater

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

Geplande toestand

Er zal bemaald worden op een diepte van 7 meter, het grondwater wordt 4 m verlaagd. Volgens de bouwplannen wordt er een liftput voorzien. De ondergrondse kelder bevindt zich op 3,15-3,45 m onder het maaiveld. De diepte van de liftputten ligt hier nog onder. De rubriek die wordt aangevraagd, geldt enkel tot 4 m onder het maaiveld, het grondwater mag niet meer verlaagd worden dan 4 m onder het maaiveld anders dient er een klasse 2 vergunning aangevraagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 21 m³/uur.

Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de riolering.

Bemalingscascade

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Stap 1 beperken en retourneren

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

1° het merk en serienummer

2° het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

Stap 2 lozen op waterloop

In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig.

Stap 3 lozen in riolering (gemengd)

Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering bedraagt meer dan 10 m³/uur.

Conform Vlarem II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via:

<https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.

De exploitant is hiervan op de hoogte (zie bemalingsdossier). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

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

Zettingen

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

Geluid

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

Fauna en flora

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

CONCLUSIE

Ongunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, de aanvraag is strijdig met artikel 12 van het Algemeen Bouwreglement (beperken van verharding), heeft een te grote terreinbezetting en te groot volume (te grote bouwdiepte op de verdiepingen) waardoor ze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, en bovendien is er een negatief advies van het Team Stadsbouwmeester.

Volgende rubriek wordt ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)1°	bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil tot maximaal vier meter onder maaiveld Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder Nieuw	72000 m ³ /jaar

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor De afbraak van bestaande panden en de nieuwbouw van een meergezinswoning met gelijkvloers vrij beroep en het bouwen van een ondergrondse garage aan de heer Francis Geernaert en G-LABEL bvba (O.N.:0887250486) gelegen te Brusselsesteenweg 791 - 795 en 793, 9050 Gent.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Bemaling Brusselsesteenweg met inrichtingsnummer 20230907-0048 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)1°	bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil tot maximaal vier meter onder maaiveld Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder Nieuw	72000 m ³ /jaar

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Mededeling

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

2024_CBS_00921 - OMV_2023118677 R - aanvraag omgevingsvergunning voor De afbraak van bestaande panden en de nieuwbouw van een meergezinswoning met gelijkvloers vrij beroep en het bouwen van een ondergrondse garage - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Weigering