



2024_CBS_04846 OMV_2023120458 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting - met openbaar onderzoek - Ijzerweglaan, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen-voorzitter
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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, Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ACG IMMO BVBA met als contactadres Ijzerweglaan 101, 9050 Gent, ACG Maserati NV met als contactadres Ijzerweglaan 101, 9050 Gent, ACG PERFORMANCE EV NV met als contactadres Ijzerweglaan 101, 9050 Gent en AUTOMOBIEL CENTER GENT NV met als contactadres Ijzerweglaan 101, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023120458) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 november 2023.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting

- Adres: Ijzerweglaan 101, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 445S2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 januari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 9 april 2024. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De bouwplaats in kwestie is gelegen binnen de deelgemeente Ledeberg, ter hoogte van het B401-viaduct, binnen de wijk "Belle-Vue". De omgeving is er zeer divers, met verschillende handelszaken (autoconcessies Audi, Nissan en Hyundai), appartementsgebouwen, kantoorgebouwen (UCO en Zuiderpoort) en rijwoningen langs de Bellevuestraat, Zegepraalstraat en Rodeleeuwstraat (tuinwijkstructuur).

Het projectgebied grenst in het westen aan de Schelde en in het noorden aan voormelde huizenrij. Verder is de site gelegen aan de wegen Gaston Crommenlaan en Ijzerweglaan. Het heeft een oppervlakte van ca. 15.200m² en is heden bebouwd met een garagegebouw (Volvo en Maserati) en een verharde parkeerzone rondom de bebouwing. In het noordelijke deel is een groenzone aanwezig.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van alle aanwezige bebouwing en verharding en het oprichten van een nieuwbouwproject waarbij een autogarage en grootschalige studentenhuisvesting wordt ingericht.

SLOOP

De bestaande bebouwing en losstaande constructies worden in fases gesloopt. Ook wordt alle verharding integraal verwijderd. Het pand is een werkplaats en showroom voor een garage en wordt vervangen met een nieuwbouwproject.

VOLUME

Het nieuwe volume wordt voorzien met 5 bouwlagen onder een plat dak. Het nieuwe gebouw krijgt een kroonlijsthoogte van 16,30m. Het gebouw is 125m breed en 35m diep. De hoek ter hoogte van de Gaston Crommenlaan en de Ijzerweglaan wordt het volume afgeschuind. Ten opzichte van de achterste perceelgrenzen van de aangrenzende tuinwijk wordt een afstand gehouden van 15m.

Er worden twee ondergrondse bouwlagen voorzien in functie van parkeerplaatsen. Het gelijkvloers en de eerste verdieping zijn doorlopend bebouwd. Vanaf de tweede verdieping zijn

er patio's voorzien tussen de bouwvolumes waardoor er als het ware 3 torentjes ontstaan. De afzonderlijke torentjes meten 36,3m breed op 35m diep. Er is een afstand tussen iedere toren van 8,8m. De torens bevatten patio's van 10,2m op 20,6m. Het volume helt aan de noordelijke gevel naar binnen toe onder een hoek van 6,5°.

Er wordt een tweede kleiner volume voorzien langs de IJzerweglaan van 2 bouwlagen, kroonlijsthoogte 9,13m. Het paviljoen heeft een grondoppervlakte van 21m op 21m.

PROGRAMMA

GARAGE

De gelijkvloerse en eerste verdieping krijgen een gedeeld gebruik: enerzijds een handelsfunctie (autoconcessie Volvo en Maserati) en anderzijds studentenhuisvesting. De vloeroppervlakte van de handelsruimte op het gelijkvloers bedraagt circa 2810m². De delen van het gebouw gericht naar de tuinvijk worden aangewend voor de toegangen naar de studentenhuisvesting (zie verder). Op de eerste verdieping worden ruimtes voorzien voor de garage (1410m²) alsook gedeeltelijk voor de studentenhuisvesting (1707m²).

De toegangen voor de garage zijn voorzien in de zuidelijke gevel.

In het zuidwesten wordt het paviljoen ingericht als afzonderlijke showroom (concessie Polestar). Het paviljoen heeft een verkoopoppervlakte van circa 380m².

De ondergrondse lagen worden enkel gebruikt in functie van de garage. Hierin worden wagens gestockeerd. Het aantal plaatsen voorzien bedraagt in totaal 301 parkeerplaatsen waarvan 269 aangewend worden als plaatsen voor stockwagens.

STUDENTENHUISVESTING

De toegang voor de studentenhuisvesting is gelegen langs de noordelijke gevel. Er worden 2 toegangen voorzien per toren, 1 toegang per cluster, in totaal 6 toegangen. Er worden gelijkvloers toegang verleend tot de fietsenstallingen. Voor bezoekers worden er telkens op het maaiveld fietsenstalling voorzien ter hoogte van de ingang.

Gelijkvloers worden ook 2 gemeenschappelijke ruimtes voorzien: een ontvangstruimte en een wasserette.

De eerste verdieping wordt gedeeld gebruikt voor studenten en voor de garage. Langs de noordelijke gevel worden kamers voorzien. Hierbij zijn clusters ingericht van telkens 9 kleine kamers en 1 grote 2-persoonskamer. Er wordt per cluster een leefkeuken voorzien van 39,04m² en sanitaire ruimte met 3 WC's en 3 douches van 26,9m².

Op deze verdieping wordt ook een grote gemeenschappelijke ruimte voorzien voor studenten om te gebruiken als studeer ruimte of voor andere bijeenkomsten. Deze situeert zich boven de garage en weg van de achterliggende woningen.

De overige verdiepingen staan in functie van studentenhuisvesting (343 bedden). De kamers worden op de 3^{de} - 4^{de} en 5^{de} verdieping geclusterd per 15 kamers welke een keuken en sanitaire voorziening moeten delen en 1 studenten 3-slaapkamerappartement. Op de hoeken per toren worden studentenappartementen voorzien welke integraal toegankelijk zijn. De oppervlakte van

de kamers variëren tussen 12,14m² en 14,98m². Iedere cluster wordt voorzien van een leefkeuken (44,17m²) en sanitaire ruimte (19,32m²) met telkens 3 douches en 3 wc's.

MOBILITEIT

Langs de noordgevel van het gebouw wordt een privaat pad aangelegd om toegang te verlenen aan de studentenhuisvesting. Deze verbinding takt aan op de Gaston Crommenlaan. Deze verbinding wordt voorzien voor traag verkeer (fietsen en wandelaars) en voor hulpdiensten in geval van calamiteiten. Er is de mogelijkheid om (gereguleerd) toegang te verlenen voor gemotoriseerd verkeer in functie van verhuisbewegingen. Deze private verbinding takt langs de Schelde ook aan op het jaagpad om een vlotte fiets- en voetgangersverbinding te maken.

Voor de studentenhuisvesting worden enkel fietsenstalplaatsen voorzien in de noordelijke gevelplint. Deze fietsenbergingen worden telkens in pandig voorzien en afsluitbaar. Er worden 6 ruimtes voorzien telkens voor een 70 fietsen met oppervlakte van 85m². In totaal is er plaats voor 421 fietsparkeerplaatsen voor studentenbewoners. Voor bezoekers wordt er aan elke toegang bezoekersstalplaatsen voorzien voor 10 plaatsen telkens, in totaal 60 plaatsen.

Ten zuiden van het gebouw wordt een nieuwe oprit voorzien voor het onder andere laden en lossen van wagens, toegang verlenen aan de garage (werkplaatsen en showrooms) en bovengronds parkeren (39 plaatsen). Deze oprit komt tot een diepte van circa 96,9m. Deze oprit takt aan op de IJzerweglaan.

OMGEVINGSAANLEG

Ter hoogte van de aangrenzende tuinen langs de noordelijke perceelsgrens, nabij de Gaston Crommenlaan worden 11 bomen geroid. Voor het overige worden bestaande bomen behouden.

Rondom wordt omgevingsaanleg voorzien, bestaande uit bovengrondse parkeerzones (39 autoparkeerplaatsen), groenzones en een wadi. Ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens wordt een 7m brede groenbuffer (4m à 5m hoog) aangeplant. Het nieuw aangelegde park in het zuidwesten van de projectsite zal worden overgedragen aan de stad.

In bestaande toestand bedraagt de verhardingsgraad circa 10.380m² (inclusief bebouwing). In de nieuwe gewenste toestand bedraagt de totale verhardingsgraad circa 2.670m² en 4.380m² bebouwing. Er is bijgevolg in nieuwe toestand een daling aan verharding met circa 3.350m².

De gehele onverharde site wordt voor het overige ingericht. Langs de IJzerweglaan langs de zuidelijke perceelsgrens, wordt een wadi voorzien voor de private waterhuishouding. Over deze wadi wordt een 'knuppelpad' voorzien in cirkelvorm bestaande uit hout. Er worden verscheiden nieuwe bomen geplant op de gehele site. Langs het noordelijke pad wordt een bufferstrook met robuuste groenaanleg tussen de tuinen van de naastgelegen woningen en het nieuwbouwproject. De over te dragen zone wordt ook ingericht met verscheidene vormen van groenaanleg en verscheiden nieuwe bomen. Ook hier wordt op het plan een cirkelvormige vlonderconstructie in hout voorzien.

GEVELWERKING

De zuidelijke gevel wordt over twee lagen in de plint voorzien met grote glaspartijen. Hierop wordt ook publiciteit van de merken voorzien. Om de garage te benadrukken wordt de plint

tussenin afgewerkt met zwart geëts beton. Het schrijnwerk wordt voorzien met antraciet of donkergrijs aluminium en glas. De verdiepingen worden voorzien met een passerelle over de totale breedte. De passerelle wordt voorzien met de mogelijkheid door een metalen gaas voor een groengevel te laten groeien.

De zijgevels en noordelijke gevel wordt in de plint afgewerkt met donkergrijze baksteen. De bovenliggende verdiepingen worden afgewerkt met leisteen in donkergrijze kleurstelling met warme toetsen. Het schrijnwerk voor de studentenhuisvesting wordt voorzien in houten schrijnwerk.

Het paviljoen wordt afgewerkt in de plint met overwegend glazen gevels. Tussenin worden licht grijze aluminium panelen voorzien voor de blinde gevels. De tweede bouwlaag wordt afgewerkt met witte baksteen. De bovenste 1,8m wordt afgewerkt met lichtgrijs aluminium panelen.

GRONDOVERDRACHT

Langs de westkant van het perceel wordt een groenzone overgedragen aan Stad Gent. Deze zal worden ingericht als een publieke groenzone in functie van de groenklimaatas. Het dossier bevat hiervoor een eenzijdige verbintenis vanwege de grondeigenaar. Het vlekkenplan toont aan dat langs de zijde van de Schelde in totaal 2041m² kosteloos wordt overgedragen aan Stad Gent. De nieuwe perceelsgrenzen komt te liggen op de westelijke gevellijn van het paviljoen en verder op de brandweg voorzien rondom het hoofdvolume tot aan de eerst perceelsgrens van de tuinwijkwoningen. Er wordt geen nieuwe openbare weg gevormd en er worden geen rooilijnen gewijzigd.

OPENBAAR DOMEIN

De aanvraag voorziet een gedeeltelijke aanpassing van het openbaar domein ter hoogte van de Gaston Crommenlaan. Hier wordt over een breedte van 48m het fiets- en voetpad aangepast, de inrit naar het perceel verlegd en wordt er een sorteerstraat voorzien. De sorteerstraat staat ten dienste van de grootschalige studentenhuisvesting. Er worden 4 openbare parkeerplaatsen geschraapt hiervoor. Het fietspad en voetpad wordt deels dieper gelegd.

Het fietspad wordt aangelegd in een rood/roze schakering in beton. De overige delen van het voetpad wordt aangelegd in grijze betonklinkers. Al deze aanpassingen gebeuren zonder aanpassing van de rooilijn.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Voorliggende aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting klasse 2, meer bepaald een inrichting voor het onderhoud en herstellen van wagens en een studentenhuisvesting.

Er is nog een lopende exploitatievergunning op naam van ACG nv op de site tot 26 augustus 2024. Voorliggende aanvraag gaat uit van 3 exploitanten (ACG nv, ACG Performance EV nv en ACG Maserati nv) en heeft betrekking op een volledig nieuw project (nieuwe werkplaats + studentenhuisvesting), gelet op deze elementen wordt dit project aangevraagd als een nieuwe exploitatie klasse 2. De lopende vergunning op naam van ACG nv blijft intussen van toepassing.

Er zal voor de uitvoering van het project ook een bemaling nodig zijn. Er werd reeds een bemalingsstudie uitgevoerd maar er dient nog verder onderzoek te gebeuren door een erkend bodemsaneringsdeskundige. Zodra er verder onderzoek werd uitgevoerd en er meer zicht is op

welke rubrieken en welke eventuele bijzondere lozingsvoorwaarden gevraagd moeten worden, zal de aanvraag voor de bemaling gebeuren.

De ingedeelde inrichtingen of activiteiten hebben betrekking op:

- lozen huishoudelijk afvalwater
- lozen bedrijfsafvalwater
- warmtepompen en compressor
- wasplaats voor voertuigen
- opslag olie
- opslag gevaarlijke producten in kleine verpakkingen
- transformator

Er zullen geen carrosseriewerkzaamheden plaatsvinden in de garage. Er worden geen voertuigwrakken gestald. Er worden enkel personenwagens gestald. Er is wordt geen bevoorrading van brandstoffen voor voertuigen voorzien.

De opslag van banden blijft beperkt tot een 100-tal banden (gemiddeld 12 kg/band) en is niet in te delen (minder dan 10 ton).

Op verdieping -2 van het hoofdgebouw wordt een 'waserette' voorzien. Het betreft een lokaal voorzien van huishoudelijk wasmachines waar de bewoners van de studentenhuisvesting hun kledij kunnen wassen. Het afvalwater hiervan betreft huishoudelijk afvalwater en is mee opgenomen in de berekening van het debiet (150 l/persoon/dag).

De voorziene sprinklerinstallatie is uitgerust met een dieselmotor. De dieselmotor is niet ingedeeld. De opslag van de diesel in de geïntegreerde tank (maximaal 1.000 liter) is evenmin ingedeeld.

De openingsuren van het autogaragebedrijf zijn van maandag tot en met vrijdag van 8u tot 18u en op zaterdag van 8u tot 17u.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 3,95 m ³ /uur - 57 m ² /dag - 17 100 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3 Nieuw	17100 m ³ /jaar
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m ³ /u) lozen van max. 0,325 m ³ /uur - 1,3 m ³ /dag - 371,4 m ³ /jaar bedrijfsafvalwater via een kws-afscheider in de riolering klasse 2 Nieuw	0,325 m ³ /uur

6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l opslag van 11840 liter olie en afvalolie in 2 bovengrondse houders van elk 5 000 l en in vaten van 60 l en 200 l klasse 3 Nieuw	11840 liter
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA transformator van 1600 kVA klasse 2 Nieuw	1600 kVA
15.3.2°	autoherstelwerkplaats met meer dan 4 schouwputten of hefbruggen volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied werkplaats voor het nazicht en onderhoud van voertuigen met 16 hefbruggen klasse 2 Nieuw	16 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°a)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waarin minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen wasplaats voor het wassen van max. 7 voertuigen per dag klasse 3 Nieuw	7 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 832,9 kW compressor van 7,5 kW klasse 2 Nieuw	840,4 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag van max.750 l diverse producten in kleine verpakkingen klasse 3 Nieuw	750 liter

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Omschrijving:

De exploitant vraagt een afwijking conform artikel 5.15.0.6.§1. van het Vlarem, titel II "Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 4.5. zijn rustversturende werkzaamheden verboden op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur alsmede op zon- en feestdagen, tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit."

Motivatie:

Er wordt gevraagd om nachtleveringen van onderdelen toe te staan, hiervoor wordt een speciale afleverzone voorzien. Deze nachtleveringen zijn beperkt en vinden enkel plaats van maandag tot en met vrijdag. In het weekend zijn er geen nachtleveringen.

De inrichting is gelegen langs de IJzerweglaan. De geluidbelasting op de site wordt bepaald door het verkeer op de Burggravenlaan en het treinverkeer.

De garage is geopend van maandag tot vrijdag van 8u tot 18u en op zaterdag van 8u tot 17u. Op zon- en feestdagen is de inrichting gesloten.

Alle herstelactiviteiten vinden binnen plaats, er wordt steeds gewerkt met gesloten poorten en deuren.

Gelet op de ligging en de beperkte hoeveelheid nachtleveringen wordt geen hinder verwacht hierdoor.

Voorstel:

In afwijking van de bepalingen van artikel 5.15.06§1 van Vlarem II wordt gevraagd om van maandag tot vrijdag nachtleveringen toe te staan.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteit

De huidige aanvraag betreft de aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten binnen een nieuw op te richten handelsgeheel met drie autoshowrooms voor de merken Volvo, Maserati en Polestar.

Het functioneren van de garage zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Het voorziene handelsgeheel in het nieuwbouwproject bestaat uit 3 units/showrooms en omvat een totale netto verkoopoppervlakte van 1.611,12m², als volgt te verdelen:

- Showroom Maserati: 531,06m² netto
- Showroom Volvo: 792,50m² netto
- Showroom Polestar: 287,56m² netto

Het decreet betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid werd op 3 april aangepast. Eén van de aanpassingen betreft het verruimen van het aantal categorieën van 4 naar 6. Meer bepaald wordt de categorie 4 “andere” onderverdeeld in:

- categorie 4: vervoers- en transportmiddelen
- categorie 5: volumineuze andere goederen
- categorie 6: niet-volumineuze andere goederen

Rekening houdende met de wijzigingen in het decreet situeert het assortiment van het handelsgeheel zich integraal binnen de nieuwe categorie 4: “vervoers- en transportmiddelen”.

Het project ligt binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan Bellevue, goedgekeurd door de deputatie op 16/9/2004. Het nieuwe, voorziene gebouwencomplex ligt binnen Z4 Zone voor gemengde functies (net als de huidige autogarage overigens). De hoofdbestemmingen zijn wonen, kleinhandel, diensten, garagebedrijven (showroom & werkplaats) en reca. De situering van de autogarages is met andere woorden bestemmingsconform.

De assortimenten aangeboden in een autoshowroom behoren tot de uitzonderlijke goederen. Rekening houdend met voorgaande elementen en de koopgerichtheden in de regio wordt voor het handelsgeheel volgend marktgebied afgebakend (op basis van fusiegemeenten):

Kernzone:

- Gent
- De Pinte
- Destelbergen

- Sint-Martens-Latem

Indirecte zone:

- Deinze
- Evergem
- Lievegem
- Lochristi
- Melle
- Merelbeke
- Nazareth
- Zelzate

Omwille van de aard van het aanbod zal nog een cliënteel worden aangetrokken van buiten dit gebied. Er wordt vermeld dat ongeveer 90 % van het zakencijfer vanuit dit marktgebied gerekruteerd zal worden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 12/06/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van bouwvallige gebouwen (1984/480)
- * Op 18/06/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garagecomplex (1987/691)
- * Op 2/05/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een self-service carwash (1989/321)
- * Op 19/12/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van lichtreclame op pyloon (1989/1771)
- * Op 24/03/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een constructie met lichtreclame (1992/20022)
- * Op 4/10/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel en het uitbreiden van de parking (1995/20191)
- * Op 18/04/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelspan en plaatsen van uithangborden (voorstel tot regularisatie) (2000/20291)
- * Op 08/02/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage. (2006/20245)
- * Op 24/07/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage. (2008/20166)
- * Op 18/08/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de gedeeltelijke verbouwing van een garage (gevel toonzaal). (2011/20143)

Milieuvergunning

De lopende milieuvergunning voor het autogaragebedrijf is nog geldig tot 26 augustus 2024. Door de gevraagde vergunning tot afbraak van de site en oprichting van een volledig nieuwe inrichting wordt deze vergunning niet mee hernieuwd.

Handhaving

Er zijn sedert 1987 verschillende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen verleend voor dit perceel. De vergunningen waar de bedoelde verharding op de inplantingsplannen staan weergegeven zijn:

- * 1987/691 dd. 18/6/1987 voor het bouwen van een garagecomplex. Deze strook werd als 'grindgazon' vergund, maar niet als parking. Nooit als grindgazon uitgevoerd maar wel met grind en gebruikt als parking
- * 2006/20245 dd. 8/2/2008 voor het verbouwen van een garage. De vervanging van de bestaande verharding naar waterdoorlatende klinkers ifv een parking werd uitgesloten uit de vergunning. De vervanging naar waterdoorlatende klinkers werd niet uitgevoerd. Er is nog steeds grind aanwezig.
- * 2008/20166 dd. 24/7/2008 voor het verbouwen van een garage. Deze strook staat als 'groenaanleg' ingetekend, niet als parking. Groenaanleg werd niet uitgevoerd. Bijkomend misdrijf: rechts van de oprit thv Gaston Crommenlaan staan wagens geparkeerd in de groenzone tussen de bomen. Op 2/12/2008 was deze strook na het versturen van een aanmaning niet meer in gebruik als parking. Op vandaag terug in gebruik als parking.
- * 2011/20143 dd. 18/8/2011 voor een gedeeltelijke verbouwing van een garage. Deze strook staat als 'groenaanleg bestaande uit grastegels' getekend, niet als parking. Groenaanleg uit grastegels niet uitgevoerd. Parking in gebruik

Uit luchtfoto's blijkt dat de bedoelde verharding al als parking in gebruik was sedert 1990. Momenteel is hij nog steeds als parking in grind in gebruik.

Er werd nooit opgetreden tegen de inrichting en het gebruik als parking. De inrichting en het gebruik als parking is een stedenbouwkundig misdrijf maar is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 20 februari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer van 31 januari 2024, alsook een ongunstig advies van Farys van 7 februari 2024. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 28 februari 2024. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

4.1. ADVIES POVC

Voor deze aanvraag was een advies vereist van de **Provinciale Omgevingsvergunningscommissie (POVC)**. Dit werd afgeleverd op 9 april 2024 onder ref. O/2023/3052

Alle door de POVC ingewonnen adviezen en haar eigen beoordeling wordt hieronder integraal weergegeven.

Adviezen over PIV3

Departement Omgeving - Team Externe Veiligheid

GUNSTIG op 13 februari 2024

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de - voor de aard van het project - relevante consultatiezone van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de Externe Veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag. Dergelijke consultatiezone is een door het Team Omgeving vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, die werd bepaald op basis van de kennis van de externe effecten en van het externe mensrisico van die Seveso-inrichting.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent Gewestwegen

GEEN ADVIES op 19 januari 2024

Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)

STILZWIJGEND GUNSTIG

Agentschap Innoveren en Ondernemen

GEEN ADVIES op 15 maart 2024

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 21 februari 2024

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

GUNSTIG op 13 februari 2024

Gezien het hoofdgebouw binnen meerdere criteria valt, heeft de commissie beslist dat er in het volledige garage/autohandel-deel en in de ondergrondse verdiepingen Astrid-indeurdekking aanwezig dient te zijn. De private meergezinswoning en de studentenhuysvesting vallen niet binnen de criteria, en voor deze wooneenheden is er dus geen verplichting tot indeurdekking.

Vlaamse Milieumaatschappij - Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

GUNSTIG op 9 februari 2024, voor:

- *het lozen van 17.100m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van huishoudelijk afvalwater op riool.*
- *het lozen van 0,325m³/uur – 1,3m³/dag – 371,4m³/jaar bedrijfsafvalwater met 2C stoffen via een KWS-afscheider op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene en sectorale (59b) voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op riool.*

Voor het bedrijfsafvalwater zijn volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- *Ni: 300 µg/l*
- *P t: 10 mg/l*
- *De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.*
- *De detergents die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.*
- *Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VLAREM II.*
- *Het bedrijfsafvalwater moet apart controleerbaar zijn van het huishoudelijk afvalwater.*

De Vlaamse Waterweg

GUNSTIG op 8 maart 2024, mits het naleven van onderstaande voorwaarden:

- *De afwaterende oppervlakte mag voor de berekening van de infiltratievoorziening pas voor de helft meegerekend worden als het buffervolume minstens 50 l/m² bedraagt.*
- *Gezien de aanvraag de bouw van nieuwe ondergrondse constructies omvat (parkeergarage met een lengte groter dan 100 m en een diepte groter dan 5 m), is het mogelijk dat er nadelige effecten optreden. Gelieve voor dit aspect de bevoegde instantie, zijnde de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, Dienst Grondwater, te contacteren voor advies. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg, aangezien dit in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat*

verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

- Gezien de nabijheid van waterweg Vertakking De Pauw (Bovenshelde) geldt aanmeerkkaart VWIDS. Tussen de Stropbrug en de Louisa d'Havébrug is de zone als buurtaanmeerplaats ingekleurd. Voor deze buurtaanmeerplaats is een geldige vergunning inname openbaar domein van DVW nodig. Op het openbaar domein (oever, betonnen kesp, jaagpad, berm, ...) en de waterweg van DVW mogen noch gemotoriseerd vaarverkeer noch niet-gemotoriseerd vaarverkeer (kano, kajak, pedalo, SUP, roeiboot, ...) gelegd worden. Voor de rest van de waterweg geldt een absoluut aanmeerverbod o.a. Meijerij.
- Volgens de oeverkaart geldt voor de Meijerij een specifiek beheer houtkant/struweel. Het Marie Sassepad is een groene oever. Inname van de oever is niet toegelaten.

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 7 maart 2024, mits te voldoen aan de maatregelen, reglementeringen en bijzondere aandachtspunten, vermeld in het brandpreventieverlag.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag heeft geen betrekking op een IIOA-activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

De aanvraag heeft wel betrekking op een SH-activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012), nl. 10.b) Stadsontwikkeling.

Mobiliteit

Uit de bijgevoegde MOBBER blijkt dat het aantal in- en uitrijdende voertuigen in de maatgevende spitsmomenten in de toekomstige situatie licht zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal fietsbewegingen zal wel fors toenemen. De effecten op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving van het plangebied zullen verwaarloosbaar zijn. De parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgevangen. Tijdens de aanlegfase zal er een beperkte bijkomende mobiliteit worden gecreëerd, deze is echter tijdelijk van aard.

Bodem

Er werd een bemalingsstudie bij de aanvraag gevoegd.

De volledige werkplaats is voorzien van een vloestofdichte vloer. Olie wordt opgeslagen in bovengrondse tanks en vaten, boven een vloestofdichte vloer. Er is geen risico op vervuiling van de bodem.

Watersysteem

De vloerpas van het project bevindt zich boven het overstromingsgevoelig gebied. Voor de bemaling tijdens de werf worden maatregelen genomen.

Luchtkwaliteit

Stofemissies zullen tijdelijk en beperkt zijn, inherent aan de sloop- en bouwfase.

Geluid en trillingen

Tijdens de uitvoeringsfase kan er tijdelijk geluidshinder zijn door transportverkeer en sloopwerken. Tijdens de exploitatiefase is geluidshinder mogelijk door de garage-activiteiten en de warmtepompen. Echter worden maatregelen genomen om mogelijke effecten te beperken.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging t.o.v. hindergevoelige gebieden/elementen

De inrichting betreft een groot autogaragebedrijf gesitueerd tussen de Schelde, de spoorlijn vanuit Gent-Sint-Pieters richting Melle, de Achillis Heyndrikxlaan en in het noorden de woonwijk van de Vuurkruiserstraat. In de omgeving situeren zich nog andere grote autogaragebedrijven en gebouwencomplexen.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Afvalstoffen afkomstig van de garageactiviteiten moeten selectief worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of -makelaars (IHM) naar daartoe vergunde verwerkingscentra.

Gesorteerde huishoudelijke afvalstoffen moeten worden meegegeven of ingezameld overeenkomstig de stedelijke ophaal- en inzamelorganisatie.

De KWS-afscheider moet voorzien zijn van een coalescentiefilter en op regelmatige basis worden gereinigd, met ophaling van het slib door een erkend verwerker.

Afvalwater

Situatieschets

De aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl. een autogaragebedrijf op de gelijkvloerse verdieping en vanaf de eerste verdieping studentenverblijven.

Lozingssituatie

De inrichting is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Huishoudelijk afvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van huishoudelijk afvalwater volgende rubriek aan:

- rubriek 3.2.2.a: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m³/jaar, wanneer het lozingspunt gelegen is in een gemeente waarvoor het gemeentelijk zoneringsplan definitief is vast gesteld, lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan.

Het debiet zal 17.100 m³/jaar bedragen en is afkomstig van de sanitaire installaties van de garage en de studentenverblijven. Het wordt geloosd op de openbare riolering.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen het bedrijfsafvalwater volgende rubriek aan:

- rubriek 3.4.1.b: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij VLAREM II bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria, vermeld in kolom 'indelingscriteria GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II, met een debiet tot en met 2 m³/uur, wanneer het bedrijfsafvalwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat.

Het debiet van het bedrijfsafvalwater zal 0,325 m³/uur – 1,3 m³/dag – 371,4 m³/jaar bedragen en is afkomstig van het wassen van de voertuigen en het reinigen van de garage. Het zal via een KWS-afscheider en controleput geloosd worden op de openbare riolering.

De voertuigen zullen ofwel manueel gewassen worden met een hogedrukreiniger ofwel door middel van een rolloversysteem.

Wat betreft het wassen met een hogedrukreiniger wordt een gemiddeld waterverbruik van 75 liter gerekend voor het wassen van een voertuig. Wat betreft het wassen met de rollover wordt een gemiddeld waterverbruik van 250 liter per voertuig gerekend.

Op jaarbasis worden ca. 300 dagen voertuigen gewassen. Per dag worden er maximaal 7 voertuigen gewassen, waarvan gemiddeld 3 met de hogedruk en 4 met de rollover. Per uur wordt er maximaal één voertuig gewassen.

Bovenstaande resulteert in volgende maximale debieten:

- maximaal 0,25m³/uur (roll-over) - 4x 0,25m³/dag (roll-over) + 3x 0,075m³/dag (hoge druk): maximaal 1,225m³/dag;
- 300 dagen/jaar x 1,225m³/dag: maximaal 367,5m³/jaar.

Daarnaast wordt de werkplaats occasioneel met nat gereinigd met een kuismachine. Op jaarbasis betreft dit maximaal 3,9m³ (wekelijkse reiniging, inhoud machine 75 l), waardoor het totale jaardebiet 371,4m³/jaar betreft. Hierdoor komt het maximale uurdebiet op 0,325m³/uur en het maximale dagdebiet op 1,3m³/dag.

Het bedrijf vraagt de sectorale voorwaarden 59b aan.

De sectorale voorwaarde voor Ni dient beperkt te worden gezien deze 10x indelingscriterium overschrijdt:

- Ni: 300 µg/l (10x IC)

Het is ook aangewezen om, gelet op de aard van het bedrijfsafvalwater, een norm op te nemen voor P tot:

- P tot: 10 mg/l

Het bedrijfsafvalwater is apart bemonsterbaar via controleputten.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Gebruik van hemelwater

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Er wordt een opvangvolume voor hemelwater voorzien van 140m³.

Op 5 hemelwaterputten van 20m³ worden de groendaken aangesloten. Door het risico op verkleuring van het water wordt gekozen om dit water enkel te gebruiken als irrigatiewater van de groenaanleg (daktuinen, gevelgroen, omgevingsaanleg).

Het dak van het aparte showroompaviljoen wordt niet uitgevoerd als groendak en wordt aangesloten op 2 hemelwaterputten van 20 m³. Het sanitair van dit paviljoen wordt aangesloten op deze hemelwaterberging.

Bodem- en grondwater

De volledige werkplaats is voorzien van een vloeistofdichte vloerplaat; alle activiteiten en opslag van gevaarlijke producten gebeuren binnen de werkplaats.

De beperkte opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen gebeurt boven opvangvoorzieningen.

Olie wordt opgeslagen in bovengrondse dubbelwandige houders en vaten op lekbakken.

De bovengrondse dubbelwandige houders worden periodiek onderworpen aan het vereiste keuringsonderzoek. De bestaande tanks worden conform de bepalingen van VLAREM II buiten gebruik gesteld en verwijderd.

Er wordt voldoende absorberend materiaal voorzien om eventuele morsvloeistoffen onmiddellijk te kunnen opruimen.

Er is geen opslag van vloeibare brandstoffen in vaste houders.

De stockwagens en wagens in afwachting van herstelling worden in de ondergrondse parking geparkeerd. Het aantal geparkeerde wagens bovengronds wordt tot een minimum beperkt; enkel de wagens van bezoekers en klanten worden bovengronds geparkeerd.

Opslag afvalstoffen

De opslag van afvalstoffen moet overdekt of binnen gebeuren in lekdichte recipiënten boven een vloeistofdichte vloerplaat.

De KWS-afscheider moet op regelmatige basis worden gereinigd.

Transformator

Een transformator moet te allen tijde worden beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Oliegekoelde toestellen moeten worden voorzien van een inkuiping of lekbak om bij een eventueel lek het diëlectricum te kunnen opvangen.

Het exacte type transformator is nog niet gekend. Deze wordt geplaatst boven een vloeistofdichte vloer en in het geval van een oliegekoeld type voorzien van een voldoende grote opvangbak of inkuiping.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Geluid

Binnen een straal van 100 m bevinden zich in het noorden de woningen van de Vuurkruiserswijk en in het noordoosten het uiterste woontorengedebouw op de hoek met de Gaston Crommenlaan.

Door de ligging in een 'woongebied' zijn voor continue geluidsbronnen de volgende milieukwaliteitsnormen van toepassing: overdag 45 dB(A), 's avonds 40 dB(A) en 's nachts 35 dB(A).

De geluidbelasting op de site wordt voornamelijk veroorzaakt door het verkeer op de drukke Burggravenlaan en de nabijgelegen spoorweg.

De garage is geopend van maandag tot vrijdag van 8u tot 18u en op zaterdag van 8u tot 17u. Op zon- en feestdagen is de inrichting gesloten.

Alle herstel- en onderhoudsactiviteiten en het gebruik van de compressor voltrekken zich binnen de werkplaats; er wordt steeds gewerkt met gesloten poorten en deuren.

De warmtepompen zijn dienstig voor de acclimatisatie van het gebouw; gelet op de belangrijke doelstelling van studentenhuisvesting moeten de installaties voldoen aan de comfortgaranties m.b.t. interne en externe geluidsemmissie. Ook in functie van geluidsimmissies bij de omliggende woongelegenheden moeten de buitenunits dienovereenkomstig worden voorzien van geluidsafscherming(en) of geluidsdichte omkasting(en).

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren inzake geluidshinder uitgebracht, zodat kan worden aangenomen dat het huidige voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare. Op zich zal het aangevraagde project normaliter geen aanleiding geven tot verhoogde geluidsemmissies en -immissies.

Bronbemaling

Voor de uitvoering van het project is een bemaling nodig.

Er werd reeds een bemalingsstudie opgemaakt en toegevoegd aan de huidige aanvraag; er moet evenwel nog verder onderzoek gebeuren door een erkende bodemsaneringsdeskundige.

Van zodra het verdere onderzoek is afgerond en er meer zicht is op welke rubrieken en lozingsvoorwaarden van toepassing zijn, zal de aanvraag voor de bemaling met een apart aanvraagdossier worden ingediend.

Lucht

Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de geprospecteerde activiteiten kan worden aangenomen dat er geen significant nadelige of schadelijke afvalgasemissies zullen ontstaan voor de omgeving.

Bespreking bijstelling

Het bedrijf vraagt een bijstelling in afwijking van volgend artikel van VLAREM II:

5.15.06.§1 van VLAREM II:

“Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 4.5. zijn rustverstorende werkzaamheden verboden op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur, alsmede op zon- en feestdagen, tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.”

Er wordt d.m.v. een bijstelling gevraagd om in afwijking van artikel 5.15.06.§1 van VLAREM II nachtleveringen van onderdelen voor het autogaragebedrijf toe te staan; hiertoe wordt ook een speciale afleverzone voorzien.

De nachtleveringen zijn beperkt in tijd en frequentie en vinden enkel plaats van maandag tot en met vrijdag. In het weekend zijn er geen nachtleveringen. Gelet op de ligging, de beperkte tijdsduur en frequentie van de nachtleveringen wordt hiervan geen noemenswaardige hinder verwacht.

De gevraagde bijstelling kan middels een bijzondere voorwaarde worden toegestaan.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied.

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) “Bellevue” zoals goedgekeurd door deputatie op 16 september 2004. Het terrein is gelegen in een zone voor gemengde functies (Z4), een zone voor openbaar groen (Z11) en een zone bouwvrije tuinen (Z13).

Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad is van toepassing.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Ijzerweglaan.

Het terrein ligt aan de bevaarbare waterloop "Vertakking De Pauw", in beheer van de Vlaamse Waterweg nv.

De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos. Bij de aanvraag moet een mobiliteitsstudie gevoegd zijn.

Beschrijving omgeving en aanvraag

Het eigendom is gelegen binnen de deelgemeente Ledeberg, ter hoogte van het B401-viaduct, binnen de wijk "Belle-Vue". De omgeving is er zeer divers, met verschillende handelszaken (autoconcessies Audi, Nissan en Hyundai), appartementsgebouwen, kantoorgebouwen (UCO en Zuiderpoort) en rijwoningen langs de Bellevuestraat, Zegepraalstraat en Rodeleeuwstraat (tuinwijkstructuur).

Het projectgebied grenst in het westen aan de Schelde en in het noorden aan voormelde huizenrij. Verder is de site gelegen aan de wegen Gaston Crommenlaan en IJzerweglaan.

Het eigendom heeft een oppervlakte van ca. 15.200m² en is heden bebouwd met 2 garagegebouwen (Volvo en Maserati) en een verharde parkeerzone rondom de bebouwing. In het noordelijke deel is een groenzone aanwezig.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van alle aanwezige bebouwing en verharding en het oprichten van een nieuwbouwproject van 5 bouwlagen hoog onder een plat dak. Het nieuwe gebouw krijgt een kroonlijsthoogte van 16,30m.

Het gebouw is 125m breed en 35m diep. Vanaf de tweede verdieping zijn er patio's voorzien waardoor er als het ware 3 torentjes ontstaan.

Ondergronds wordt een parkeergarage voorzien. De gelijkvloerse en eerste verdieping krijgt een handelsfunctie (autoconcessie Volvo en Maserati). De overige verdiepingen staan in functie van studentenhuisvesting (343 bedden).

In het zuidwesten wordt een auto-paviljoen (Polestar) opgericht van 2 bouwlagen hoog, kroonlijsthoogte 9,13m. Het paviljoen heeft een grondoppervlakte van 21m op 21m.

Rondom wordt omgevingsaanleg voorzien, bestaande uit bovengrondse parkeerzones (39 autoparkeerplaatsen), groenzones en een wadi. Ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens wordt een 7m brede groenbuffer (4m à 5m hoog) aangeplant. Het nieuw aangelegde park in het zuidwesten van de projectsite zal worden overgedragen aan de stad.

Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode ID 27561.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden.

Van de nota wordt akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

'De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/27561> moet de

initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die

archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013'.

Toegankelijkheidstoets

De conformiteit met de toegankelijkheidsverordening dient beoordeeld door de

vergunningverlenende overheid. Aanvrager stelt in zijn beschrijvende nota dat alle gemene delen binnen het deel studentenhuisvesting voldoen aan de verordening: inkomzones zijn drempelloos,

deuren en gangen zijn voldoende breed. Er worden 3 rolstoeltoegankelijke studentenkamers voorzien.

De inkom van de showrooms en werkplaatsen is drempelloos. De omgevingsaanleg voorziet geen hellingen groter dan 4 %.

Juridische toets

Het is aan het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenende overheid om na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP en de bepalingen van het ABR en desgevallend te oordelen of er al dan niet een afwijking kan worden toegestaan.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de IJzerweglaan een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwbouw project met op de gelijkvloerse en eerste verdieping handelszaken (autoconcessie) en op de overige verdiepingen studentenhuisvesting (343 kamers).

Het voorgestelde volume past zich in in de omgeving, welke gekenmerkt wordt door meerdere grootschalige gebouwen. Ook de hoogte is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er wordt hierbij voldoende afstand gevrijwaard ten opzichte van de aanpalende woonwijk ten noorden van de projectsite.

De aanvraag gaat gepaard met een aanzienlijke ontharding in vergelijking met de bestaande toestand, waarbij kwalitatieve groenelementen en een buurtpark worden voorzien. Dit komt de leefbaarheid van de buurt ten goede. Ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens zorgt een groenbuffer voor de nodige privacy van de aanpalende woningen en tuinen.

Het komt de vergunningverlenende overheid toe om een gedetailleerde beoordeling te maken van de inpasbaarheid van het gevraagde binnen de directe omgeving.

Motivering m.b.t. de kleinhandelsactiviteiten

Het toetsingskader voor dergelijke detailhandels-/kleinhandelsaanvragen bestaat hoofdzakelijk uit het Vlaams decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (decreet IHB).

Deze aanvraag wordt getoetst aan de 4 doelstellingen van het decreet IHB:

1. het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten;
2. het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten;
3. het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden;
4. het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

Doelstelling 1: het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten:

- Maximale concentratie van activiteiten.

- *Maximaal hergebruik van ruimte.*
- *Vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.*
- *Vermijden van kleinhandel in specifiek voor economische activiteiten bestemde ruimte.*

Voorliggend project wil een bestaande site gaan hergebruiken. Momenteel vinden we daar Volvo en Maserati terug met hun activiteiten. Bedoeling is om de garages op de site om te vormen naar een nieuwe autogarage met toevoeging van een Polestar-unit, op hetzelfde terrein maar vrijstaand van het hoofdgebouw.

De bestaande gebouwen zullen worden afgebroken om plaats te maken voor een nieuw handelsgeheel. Het ruimtebeslag voor de commerciële activiteiten zal hierdoor licht afnemen (-36,88 m²).

Boven het handelsgeheel zullen studentenkamers komen waardoor er zeker sprake is van maximaal hergebruik van ruimte. Aanvullend zal er ook een verhoogde concentratie van activiteiten zijn.

Er komt geen nieuw (ongewenst) handelslint en de gekozen locatie is conform de bestemmingsvoorschriften.

Doelstelling 1 zal behaald worden.

Doelstelling 2: het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten:

- *De nabijheid en bereikbaarheid van kleinhandelsbedrijven tot bevolkingsconcentraties bevorderen.*

De gekozen locatie is zeer centraal gelegen binnen Gent. De nabijheid tot bevolkingsconcentraties is met andere woorden groot, maar is in deze minder relevant gelet op het type commerciële activiteit (uitzonderlijke goederen).

Doelstelling 2 zal behaald worden.

Doelstelling 3: het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden:

- *Complementariteit tussen het perifere kleinhandelsaanbod en het handelaanbod in de kern.*
- *Breed en gevarieerd kleinhandelsaanbod in de kern.*
- *Verweving van kleinhandel met andere functies in de kern.*
- *Daling van de winkelleegstand in de kern.*

De gekozen locatie is buiten de kern (of het kernwinkelgebied) van de stad gelegen. Het nieuwe handelsgeheel is gelegen in Ledeberg, deelgemeente van Gent. Deze ontwikkeling zal dus geen positief noch negatief effect hebben op bovenstaande (sub)doelstellingen. Gelet op het type van commerciële activiteit (showroom/garage) is dit niet meer dan logisch, aangezien dergelijke zaken zeer moeilijk inpasbaar zijn in een kern.

De complementariteit met de kern en het kernwinkelgebied van de stad is groot.

Doelstelling 3 zal behaald worden.

Doelstelling 4: het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit:

- *Bereikbaarheid met het openbaar vervoer en individuele transportmiddelen.*
- *Bijkomende verkeerstromen zijn kleiner dan de beschikbare wegecapaciteit.*
- *Minimale toename van de parkeerdruk.*
- *Maximale verkeersveiligheid.*

Gelet op het type commerciële activiteit zal het handelsgeheel hoofdzakelijk door automobilisten bezocht worden. Bijgevolg is de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers eerder ondergeschikt in deze aanvraag.

De aanwezige infrastructuur voor fietsers en voetgangers is niet optimaal, maar wegen niet door op de beoordeling. De toegankelijkheid met het openbaar vervoer (hoofdzakelijk bus) is op papier goed (op ca. 100 meter van de bushalte Ledeberg Gaston Crommenlaan), maar de suboptimale infrastructuur voor voetgangers zet dit enigszins onder druk.

Voor automobilisten is de site zeer goed bereikbaar. Op basis van de MOBER stellen we vast dat de bijkomende verkeersstromen zeer gering zijn en dat het huidige verkeersnetwerk rondom de site verre van verzadigd is.

De MOBER toont eveneens aan dat het voorziene parkeeraanbod voldoende zal zijn om de parkeervraag op te vangen: er wordt voorzien in een ondergrondse parkeergarage met 301 parkeerplaatsen verdeeld over twee lagen (grotendeels voor stockwagens). De 33 bovengrondse parkeerplaatsen zijn bestemd voor werknemers en bezoekers van de showrooms.

Doelstelling 4 zal behaald worden.

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen bijzondere biologische waarden werden waargenomen binnen de bouwzone. Het betreft een bouwplaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen een bestaande maar te slopen gevormde bedrijfssite en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Ligging en effecten

Het dichtstbijzijnde SBZ (Habitatrichtlijngebied "Schelde- en Durmestuarium van de Nederlandse grens tot Gent") bevindt zich op ca. 3,3 km van de inrichting.

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied (Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder - GEN) is eveneens gelegen op ca. 3,3 km van de inrichting.

Op een afstand van ca. 3,4 km bevindt zich nog een VEN-gebied (Damvallei - GEN).

In de aanvraag is een voortoets opgenomen m.b.t. een aftoetsing op het ruimtebeslag; de voortoets is groen: er is geen verlies van een actueel en/of mogelijk toekomstig habitat binnen Habitatrichtlijngebied (SBZ-H).

Afvalwater wordt geloosd in de openbare riolering aangesloten op een werkzame rwzi.

Voor de acclimatisatie van het gebouw wordt gebruik gemaakt van warmtepompen; deze veroorzaken geen emissies in de atmosfeer.

Gelet op de aard van de activiteiten en de afstand ten opzichte van voornoemde gebieden wordt van de voorliggende aanvraag geen effect op deze gebieden en de omliggende natuurwaarden verwacht.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op de opslag van bodemvreemd materiaal (diverse gevaarlijke stoffen) en op een lozing op het rioleringsstelsel.

Hiervoor wordt verwezen naar de respectievelijke milieuhygiënische aspecten.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het advies van de waterbeheerder "De Vlaamse Waterweg – Afdeling Regio West" van 8 maart 2024, houdende:

"...

- 1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden.*

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking de Pauw (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 2.756 m².*
 - De bijkomende verharding bedraagt 117,5 m².*
 - Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 140.000 liter. Op de 4 hemelwaterputten van 20.000 l worden de groendaken aangesloten. Door het risico op verkleuring van het water wordt gekozen om het water enkel te hergebruiken voor toepassingen waarbij dit aanvaardbaar is. Het water in deze hemelwaterputten zal gebruikt worden voor irrigatie van de groenaanleg (daktuinen, gevelgroen, omgevingsaanleg). Gezien dit niet het hele jaar door geïrrigeerd zal worden, wordt er met dit hergebruik geen rekening gehouden in de sirio-calculatie en dimensionering van de wadi.*
 - Het dakoppervlak van het Polestar-paviljoen wordt aangesloten op 2 regenwaterputten van 20.000 l waarbij het sanitair wel aangesloten wordt op hergebruik.*
 - Alle hemelwaterputten hebben een overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 200.000 liter, infiltratieoppervlakte: 600m²) met overloop naar de bestaande openbare RWA-riolering met bestaande overstort op de Schelde.*
 - Er wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien.*
- 2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde.*

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde

oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) *Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem.*

3.1. *Gewijzigd overstromingsregime.*

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

3.2. *Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater.*

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 140.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 600m² en volume van 200.000 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 2.843,5m². Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

Hergebruik dient maximaal te zijn. Indien gebouwen met verschillende bouwlagen worden voorzien, dient hergebruik op alle verdiepingen (alle toiletten, wasmachines, dienstkranten,...) voorzien worden voor zover de dakoppervlakte dit toelaten. Via een gemiddeld verbruik per appartement (stel 3.000 liter voor aansluiting WC's, wasmachines, dienstkraan voor onderhoud) kan je uitrekenen hoeveel appartementen/bouwlagen je kan aansluiten op deze put. Dus is niet steeds 'alle verdiepingen' maar volgens berekening. Als alternatief kan met groendaken gewerkt worden (of combinaties van beiden).

Hemelwater dat op wegenis valt, dient gebufferd/geïnfiltreerd te worden (dit wordt niet beschouwd als potentieel verontreinigd). Wandelpaden moeten afstromen naar onverharde randzones.

Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3.3. *Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen.*

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

3.4. *Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit.*

Gezien de aanvraag de bouw van nieuwe ondergrondse constructies omvat (parkeergarage met een lengte groter dan 100m en een diepte groter dan 5m), is het mogelijk dat er nadelige effecten optreden. Gelieve voor dit aspect de bevoegde instantie, zijnde de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, Dienst Grondwater, te contacteren voor advies.

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, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

3.5. Watergebonden natuur en structuurkwaliteit.

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwa

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB.

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'."

Het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of de aanvraag voldoet 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 én aan de bepalingen van het Algemeen bouwreglement.

Mobiliteit

De mobiliteitsimpact werd grondig onderzocht en geanalyseerd in de bij de aanvraag gevoegde MOBER, die als volgt concludeert:

"...

Eerst werd de relevante planningscontext en het huidig multimodaal bereikbaarheidsprofiel voor voetgangers en fietsers, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer in beeld gebracht. Hoewel het projectgebied gekenmerkt wordt door haar goede autobereikbaarheid (ligging nabij op- en afrit van de B401 en de R40), is ook de ligging van de site ten opzichte van de verschillende fietsnetwerken en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer zeer goed.

Om inzicht te krijgen in de huidige verkeersstromen werden verkeerstellingen uitgevoerd op het kruispunt Achilles Heyndrickxlaan x Gaston Crommenlaan. Uit de capaciteitstoetsen blijkt dat het kruispunt vandaag geen structurele afwikkelingsproblemen kent en nog ruim voldoende restcapaciteit heeft.

Op basis van gedetailleerde gegevens aangeleverd door de opdrachtgever werd een raming gemaakt van de verkeersproductie en -attractie. Deze wordt bepaald door de werknemers en bezoekers van de garage en door de bewoners en bezoekers van de studentenwoningen. Het autogebruik van de werknemers van de garage is vandaag nog relatief hoog. Op basis van de parkeerrichtlijnen van de stad Gent werd berekend dat een modal shift van 70 naar 26 % autogebruik gewenst is. Voor de verplaatsingen van de bezoekers worden geen wijzigingen verwacht. De parkeerrichtlijnen van de stad Gent laten voor studentenwoningen geen parkeerplaatsen toe. De verkeersgeneratie van de studentenwoningen zal dan ook beperkt blijven tot een beperkt aantal kiss and ride-bewegingen. Globaal zal het aantal in- en uitrijdende voertuigen in de maatgevende spitsmomenten in de toekomstige situatie licht afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal fietsbewegingen van en naar het projectgebied zal wel fors toenemen.

De geplande ontsluitingsstructuur voorziet in aparte toegangen voor de garage en voor de studentenwoningen. Gemotoriseerd verkeer van en naar de garage ontsluit via de IJzerweglaan en de Gaston Crommenlaan. Voor fietsers wordt een rechtstreekse, conflictvrije verbinding met de fietssnelweg langsheen de Schelde gerealiseerd. De effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving van het projectgebied zullen gezien de lichte afname van de verkeersgeneratie verwaarloosbaar zijn. Er worden zowel bovengronds als in een ondergrondse parkeergarage voldoende parkeerplaatsen voorzien. Ook indien de gewenste modal shift nog niet onmiddellijk zou worden gerealiseerd, zal de parkeerbehoefte op eigen terrein kunnen worden opgevangen. Fietsstallingen worden voor werknemers en bewoners in pandig in aparte fietsstallingen voorzien, bezoekers van de garage en de studentenwoningen kunnen hun fiets bovengronds nabij de toegangen stallen. Voor de bewoners en bezoekers van de studentenwoningen en voor de bezoekers van de garage worden voldoende fietsenstallingen voorzien. Voor de werknemers van de garage en voor de vervangfietsen die klanten kunnen gebruiken zouden er nog 16 bijkomende stallingsplaatsen voorzien moeten worden.

...”

Er werd in dit dossier advies gevraagd aan het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW), dat binnen de haar toegewezen termijn geen advies uitbracht, wat een stilzwijgend gunstig impliceert.

Gelet op wat voorafgaat kan besloten worden dat er geen redenen zijn om te besluiten dat de mobiliteitstoets niet doorstaan wordt.

Het is evenwel aan de vergunningverlenende overheid om dit ten gronde te onderzoeken.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 7 maart 2024, met referentie: 070145-009/PV/2024, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Advies

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG op 21 maart 2024, voor een termijn van onbepaalde duur, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- *de exploitatie betreft thans een autogaragebedrijf op naam van ACG nv; er is nog een lopende milieuvergunning tot 26 augustus 2024; deze blijft onveranderd van toepassing tot de einddatum;*
- *voor wat betreft het onderdeel iioa gaat voorliggend dossier uit van 3 exploitanten (ACG nv, ACG Performance EV nv en ACG Maserati nv) en heeft betrekking op een volledig nieuw project, m.n. een centrale autoherstel- en onderhoudswerkplaats met showrooms op de gelijkvloerse verdieping en een hoogbouw voor studentenhuisvesting; dit project wordt*

aangevraagd als een nieuwe exploitatie klasse 2 overeenkomstig de artikel 41-procedure omwille van de mobiliteitseffectenrapporting (Mober);

- de exploitatie is planologisch verenigbaar met de bestemming van het gebied;
- tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend;
- de aanvraag doorstaat de natuurtoets;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot de SH

Er zijn in deze fase van de aanvraag geen essentiële bezwaren, doch de beoordeling van de stedenbouwkundige, juridische, mobiliteits-, water- en toegankelijkheidsaspecten dient verder in de diepte uitgewerkt te worden door de in eerste aanleg vergunningverlenende overheid.

M.b.t. de kleinhandelsactiviteiten

GUNSTIG op 27 februari 2024, voor volgende oppervlaktes:

Handelsgeheel: 1.611,12m², categorie 4 van het decreet IHB: verkoop van andere producten.

Dit handelsgeheel zal bestaan uit drie units:

- showroom Maserati: 531,06m² netto (categorie 4);
- showroom Volvo: 792,50m² netto (categorie 4);
- showroom Polestar: 287,56m² netto (categorie 4).

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag **GUNSTIG** geadviseerd. Met onderstaand het voorstel tot gecoördineerde milieuvorwaarden en aandachtspunten.

§1. Milieuvorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in VLAREM II. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van VLAREM II is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsnormen van bijlage 5.3.2. van VLAREM II gelden:

Bijlage 5.3.2. – 59°: car- en truckwashbedrijven - b) lozing in riolering.

B. Bijzondere milieuvorwaarden

5. Lozen van het bedrijfsafvalwater

- a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:
- Ni: 300 µg/l

- P t: 10 mg/l

- b) *De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.*
- c) *De detergenten die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergenten. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichhoudende overheid.*
- d) *Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VLAREM II.*
- e) *Het bedrijfsafvalwater moet apart controleerbaar zijn van het huishoudelijk afvalwater.*

6. Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van 140 m³. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend voor irrigatie van plantsoen, toiletspoeling, reinigingswater en andere laagwaardige toepassingen.

7. Leveringen van onderdelen voor het autogaragebedrijf

- a) *In afwijking van artikel 5.15.06.§1 van VLAREM II mogen leveringen van onderdelen voor het autogaragebedrijf gebeuren tussen 19 uur en 07 uur.*
- b) *De leveringen gebeuren enkel in de daartoe speciaal voorziene afleverzone.*
- c) *De avond- en nachtleveringen vinden enkel plaats van maandag tot en met vrijdag. Op zaterdag, zondag en feestdagen zijn avond- en nachtleveringen verboden.*

8. Opslag van afvalstoffen

- a) *De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen worden verwijderd.*
- b) *Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.*
- c) *Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.*

9. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van voertuigen tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- *De KWS-afscheider dient conform VLAREM II afdeling 4.2.3bis. onderhouden en geëxploiteerd te worden. Dit betekent onder meer dat bij lozing op oppervlaktewater de koolwaterstofafscheider wordt uitgerust met een coalescentiefilter of een gelijkwaardig systeem.*
- *Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de*

plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 7 maart 2024, met referentie: 070145-009/PV/2024, nageleefd worden.

4.2. ADVIEZEN NUTSMAATSCHAPPIJEN:

Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 28 maart 2024 onder ref. AD-24-049 – 2de advies:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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 opmerkingen en/of bezwaren voor de nieuwbouw van een autogarage en studentenhuis.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

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

In de zone van de geplande ontwikkeling ligt in de Ijzerweglaan een regenwaterstelsel en in de Gaston Crommenlaan een gemengd stelsel .

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-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van oktober 2023, 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. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put. De inhoud van de tank onder het wateroppervlak bedraagt 300 l per IE(inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter. Dit geldt voor putten waar enkel zwart water mag op worden aangesloten.

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

De aanvraag betreft sloop van de bestaande gebouwen, nieuwbouw van de autogarages Volvo, Polestar en Maserati in combinatie met 343 studentenunits. Tevens worden de heraanleg van omliggende terrein voorzien met aanleg van Park.

De aanvraag betreft een sloop en verbouwing/nieuwbouw: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel dient bij voorkeur hergebruikt te worden. Bij de aanvraag is een plan bestaande toestand (BA_AIG_P_B_K03) toegevoegd met aanduiding van het bestaande rioleringsstelsel. Hieruit blijkt dat momenteel de gemengde lozing zich bevindt in de Gaston Crommenlaan

Voor de DWA-aansluiting dient dit bestaand lozingspunt herbruikt te worden in de Gaston Crommenlaan.

Op het plan (BA_AIG_P_N_K03) worden 2 pompstations voorzien voor het DWA-stelsel. De aansluiting op het openbaar domein dient gravitair te worden voorzien en dit ten minste over een afstand van 5 m. Aansluiten met een persleiding op het openbaar stelsel wordt niet toegestaan. Het is niet duidelijk welke afstand nu wordt voorzien.

De voorgestelde peilen voor aansluiting op openbaar domein kunnen niet gegarandeerd worden. Deze worden best voor start van de werken gecontroleerd.

Opgelet: onder de rubriek "Ijzerweglaan 01 / plannen is nog een oud plan "rioleringsplan" in het dossier te vinden. Dit kan niet meer aanvaard worden en behouden blijven. Enkel plan (BA_AIG_P_N_K03) wordt aanvaard.

Afval en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden met een maximale tussen afstand van 0.60 m ter hoogte van de rooilijn. In dit dossier wordt in overleg hiervan afgeweken. De overloop van het private RWA-stelsel wordt voorzien in de Ijzerweglaan.

Er worden meerdere regenwaterputten voorzien. De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op de private infiltratievoorzieningen. De uitstroom van de regenwaterputten wordt voorzien op niveau 7.10 m TAW (volgens rioleringsplan)

Grondwaterpeilmetingen

In de hydraulische nota zijn bijkomende metingen van grondwatertafel toegevoegd. Hieruit blijkt dat in februari het grondwater reeds kan stijgen tot een peil 6.56 m TAW. Mogelijks is dit niet de hoogst mogelijk grondwaterpeil. Het grondwaterpeil dient blijven te worden opgemeten tot dat metingen over een ganse jaar ter beschikking zijn.

Indien uit de peilen blijkt dat het grondwaterpeil hoger komt dan de voorziene bodempeil van de voorziene infiltratievoorziening, moet dit worden aangepast bij uitvoering.

Infiltratiemetingen

Er zijn 3 proeven uitgevoerd op het terrein. Deze zijn verspreid op het terrein uitgevoerd, maar niet ter hoogte van de voorziene infiltratievoorziening.

Het is onduidelijk uit het rapport hoelang er is voorverzadigd en hoelang de eigenlijke proef is uitgevoerd. Voor 1 proef is 100 min gemeten en voor de 2 ander proeven is 120 min gemeten.

Er een verschil in aanduiding van de wadi in het omgevingsplan en schematisch plan van de riolering. Eigenlijk moeten beide plannen gelijk zijn met duidelijke vermelding van maaiveldpeil en bodem van de wadi.

De doorsnede over de wadi is toegevoegd terreinprofiel

De infiltratievoorziening wordt te diep voorzien. Volgens de nota en de plannen wordt het regenwater van de regenwaterputten verpompt naar de infiltratievoorziening. Bijgevolg wordt de infiltratievoorziening dus voorzien dat deze minder diep wordt voorzien tov maaiveldpeil en dus ook minder diep, waardoor de kans op grondwaterpeil vermindert. Voor een goede infiltratie is een minimum afstand tussen hoogst grondwaterpeil en bodem van de infiltratievoorziening 0.50m. Volgens de GSVH wordt de overloop van de infiltratievoorziening voorzien op maximaal 0.30m onder maaiveldpeil

Besluit

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd

** Uit de reeds ingediende grondwaterpeilmetingen blijkt dat grondwater nog kan stijgen waardoor grondwater in de infiltratievoorziening kan stromen. De infiltratievoorziening wordt bijgevolg best verhoogd.*

** Voor het ontwerp van de infiltratievoorziening en het peil van de noodoverloop wordt verwezen naar de GSVH2023. Peil van de noodoverloop mag maximaal 0.30m onder maaiveldpeil bedragen. Dit dient te worden aangepast op de plannen*

** De aangepaste plannen dienen te worden overgemaakt aan Farys via vergunningen@farys.be*

** Voor de aansluiting op het openbaar stelsel zal een nieuwe aansluiting noodzakelijk zijn. Deze dient te worden aangevraagd bij Farys via de website. Gelieve rekening te houden met een termijn van 8 weken tussen aanvraag – uitvoering – facturatie.*

** Inzake aansluiting DWA-stelsel: Er dient blijvend gravitair te worden aangesloten op het openbaar huisaansluitput.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 januari 2024 onder ref. 5000057086:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

*Het is fluvius niet duidelijk wat er gevraagd zal worden van vermogen/energieconcept,...
Graag contact opnemen met fluvius om dit te verduidelijken. Deze communicatie mag rechtstreeks met Thijs Van Bossele, thijs.vanbossele@fluvius.be (dienst studies).*

Afhankelijk van bovenstaande gegevens zullen er uitbreidingswerken dienen te gebeuren om het distributienet te verzwaren. Hoogstwaarschijnlijk zal er noodzaak zijn aan een nieuwe distributien/of klantcabine.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000057086. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 29 januari 2024 onder ref. JMS 598551:

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 Wyre afgeleverd op 18 januari 2024:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn 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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'BELLEVUE' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 september 2004). De locatie is volgens dit RUP gelegen in maximale bouwhoogte in meter incl. dakhoogte, zone voor bouwvrije tuinen, zone voor gemengde functies, zone voor openbaar groen, zone voor project en zone voor wegen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is **niet volledig** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op volgend punt:

- **Artikel 4.35 Gemeenschappelijke leefkeuken**

Dit artikel stelt dat elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarbij keuken en leefruimte gecombineerd wordt.

Dit artikel bepaalt onder andere dat er per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid, minstens één keuken voorzien moet worden.

Toetsing: De clusters van kamers op de verdiepingen zijn per 15 kamers voorzien per 1 leefkeuken. Dit is telkens een afwijking met 5 kamers teveel voor een leefkeuken. Er kan echter akkoord gegaan worden met deze afwijking. De clusters zijn voldoende evenwichtig en kwalitatief geordend. De leefkeukens worden ook ruimer gedimensioneerd dan minimaal noodzakelijk waardoor er voldoende ruimte is om de leefkeuken in te zetten voor de cluster van 15 units in plaats van 10 units. De aanvraag kan **positief beoordeeld worden** om per cluster van 15 units een leefkeuken te voorzien.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 18/10/2023 met referentienummer 27561 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.
ID nota: 27561: <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/27561>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand

Daken

Totale dakoppervlakte: 4.837m²

Hoofdgebouw

- nieuwe dakoppervlakte groendak: 4.165m²
 - o groendak +5: 2.997m²
 - o groendak +2: 1168m²
- nieuwe dakoppervlakte terras: 231m²

Polestar paviljoen

- nieuwe dakoppervlakte hellend dak: 441m²

Grondverharding

- nieuwe afwaterende buitenaanleg of waterdoorlatende verharding met helling > 2%:
117,5m²

Hemelwaterput

7 x 20.000 liter

Infiltratievoorziening

600m²

200.000 l

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.
Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt 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.

Het hemelwater dat op de verharding terecht komt wordt grotendeels afgewaterd in de naastliggende groenzones.

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Verharding met natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput en groendak

Er worden 5 hemelwaterputten van elk 20.000 liter voorzien bij het hoofdgebouw. De hemelwaterputten zijn voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Op de hemelwaterputten worden delen van de groendaken van het hoofdgebouw aangesloten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
Het hemelwater zal hergebruikt worden voor de irrigatie van de groenaanleg (daktuinen, gevelgroen, omgevingsaanleg).

De dakoppervlakte van het polestar paviljoen (441m²) wordt aangesloten op 2 hemelwaterputten van elk 20.000 liter. De hemelwaterputten zijn voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en irrigatie van de groenaanleg.

Infiltratievoorziening

Voor de berekening van de oppervlakte van de infiltratievoorziening wordt rekening gehouden met volgende oppervlakte

- hellend dak polestar paviljoen: 441m²

- dakterrassen: 3 x 77m²
- groendak: 4.165/2
- verharding maaiveld: 117,5m²

Gezien de groendaken maar voor de helft worden meegeteld moeten ze zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². De waterdoorlatende verharding dient een helling van minder dan 2% te hebben om niet aangesloten te moeten worden op de infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 95.000 liter en een oppervlakte van 230m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 200.000 liter en een oppervlakte van 600m².

Uit de reeds ingediende grondwaterpeilmetingen blijkt dat grondwater nog kan stijgen waardoor grondwater in de infiltratievoorziening kan stromen. De infiltratievoorziening moet bijgevolg verhoogd worden. Voor het ontwerp van de infiltratievoorziening en het peil van de noodoverloop wordt verwezen naar de GSVH2023. Peil van de noodoverloop mag maximaal 0.30 m onder maaiveldpeil bedragen. **Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.**

De groendaken en hemelwaterputten zijn correct gedimensioneerd volgens de GSV. Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW-rapport, 2023).

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.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstroomingskaart bestaat er een kleine overstroomingskans ter hoogte van een gedeelte van het project. Om de impact op het overstroomingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstroomingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

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

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

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Zie advies POVC

8. 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.

Bij de aanvraag werd een mobiliteitsstudie gevoegd. Voor de beoordeling van dit onderdeel wordt verwezen naar het advies van de POVC (zie hoger) en het onderdeel 'mobiliteit' bij de omgevingstoets (zie verder).

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 januari 2024 tot en met 21 februari 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

10.1 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

SLOOP

De sloop van bestaande bebouwing, losstaande constructies en alle verharding op de project site brengt geen ruimtelijk negatieve invloed met zich mee. De bebouwing en omgevingsaanleg omvatten geen te behouden erfgoed elementen. De sloop is bijgevolg **positief te beoordelen**. Er kan overwogen worden om sloopafval via het water (de Schelde) te transporteren om zo de druk op de wegenis beperkt te houden. Meer informatie kan hierover gevonden worden via het 'Charter Werftransport'.

VOLUME

Het volume van het hoofdgebouw en het aparte paviljoen passen beiden binnen de bepalingen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Het voorstel omvat een hoger maar smaller volume. Hierdoor ontstaan er meer mogelijkheden voor een kwalitatieve omgevingsaanleg. De hoogte van het bouwvolume verdubbelt tov het bestaande, waardoor er wel degelijk een impact zal ontstaan op de omgeving. Vanuit de ruimere omgeving zal het nieuw project een grotere zichtbaarheid verkrijgen. De omgeving kent vooral hogere bebouwing, gescheiden van elkaar door eerder brede straten en groenzones, waardoor deze hoogte an sich inpasbaar is. Ten opzichte van de tuinwijk met bebouwing van overwegend 2 bouwlagen zal de impact het grootst zijn. Er wordt echter voldoende afstand gehouden ten opzichte van deze woningen waardoor de impact als aanvaardbaar beoordeeld wordt. Er wordt ook een groene bufferstrook voorzien. Deze bufferstrook zal een positieve invloed hebben op de ruimtelijk inpasbaarheid van het volume. Er zal geen tot beperkte impact zijn qua lichtinval of privacy. De volumetrie kan bijgevolg **positief beoordeeld worden**.

PROGRAMMA

Het programma is een verweving van economische functie en studentenhuisvesting. Het verweven van dergelijke functies is toonaangevend en wordt bijgevolg **positief beoordeeld**.

GARAGE

De Structuurvisie 2030 benadrukt de noodzaak van economische vernieuwing voor het behoud van de economische kracht van Gent. Het transformeren van de garage tot een verweven locatie biedt de mogelijkheid om maakbedrijven te behouden, wat cruciaal is voor het economisch weefsel van de stad.

De verweving van bedrijvigheid in stedelijke gebieden, zoals voorgesteld voor de ontwikkeling op de IJzerweglaan, draagt bij aan diversiteit in werkgelegenheid in het woonweefsel. Het creëert een positieve dynamiek, en maakt de bedrijvigheid zichtbaar in het straatbeeld, wat bijdraagt aan een levendige stad. De keuze voor kwalitatieve gevelmaterialen en kleurencombinaties in het project draagt bij aan de esthetiek van het straatbeeld. Hierdoor krijgt de economische functie "garage" een esthetische boost.

Het stapelen en combineren van studentenkamers boven werkateliers en showrooms in de garage zorgt voor nuttige ruimtelijke verdichting, terwijl tegelijkertijd de nodige ruimte blijft

behouden voor economische invulling. Het project draagt bij aan ontharding en door de keuze voor een ondergrondse parking kan er buitenruimte worden benut voor groen en/of water.

De ontwikkeling aan de rand van Gent wordt ondersteund door economische vernieuwing, technologische vooruitgang, duurzaamheidsdoelen, ruimtelijke verdichting, en stedelijke esthetiek. Het project is toekomstgericht en biedt kansen voor behoud van maakbedrijven, en draagt bij aan een inclusieve en levendige stad. De functie van de garage en de beoogde verweving hiermee is bijgevolg **positief te beoordelen**.

STUDENTENHUISVESTING

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de tuin én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 350 studenten ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is.

Locatie: aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...). Huidige locatie wordt gunstig beoordeeld.

Inplanting in het ruimere stadsweefsel:

Veel van de omliggende straten zijn brede, (drukke) verkeersassen. Tegelijk zitten verschillende HOI-campussen vlakbij (UZ, De Sterre, Artevelde Stropstraat, ...) en zijn er veel voorzieningen in de buurt (handelsapparaat Ledeberg, Overpoort via een zeer veilige fietsroute, ...).

Draagkracht van de buurt:

Er is weinig gekende druk in deze buurt. Er zijn geen reeds vergunde grootschalige verblijfsaccommodaties in Ledeberg. Er zijn wel voorbesprekingen lopende, waar relatief kleinere projecten op kunnen gerealiseerd worden.

Gebouw: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw en de tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden.

De private kamers worden voorzien langs de noordzijde, de zijde met de meest nabije bewoning. De leefruimtes met grotere dynamiek zijn gericht langs de zuidzijde. Deze zijde geeft uit op Ijzerweglaan en daarnaast de Achilles Heyndrickxlaan. Hierdoor wordt er geen hinder verwacht vanuit het gebouw.

De fietsenstalling is vlot bereikbaar en intern zijn alle clusters vlot bereikbaar met directe trappenhallen en liften. De plint heeft een functioneler karakter met beperkte dynamiek en zonder verblijfskarakter. De ruimtes voor sociale bijeenkomsten worden intern vanaf de eerste verdieping ingericht. De omgeving is voldoende ruim en groen waardoor er geen groot risico ontstaat op grote samenscholing ter hoogte van de woningen.

Ongeacht het duidelijk naar binnen gericht ontwerp (gericht naar het eigen perceel), zal enige inijk, privacy-hinder en mogelijk lawaai steeds aanwezig blijven. Doch is dit eigen aan stedelijk wonen en op zich geen reden om nieuwe bebouwing tegen te gaan.

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuysvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuysvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

Conclusie: de gevraagde studentenhuysvesting bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving. De functie van grootschalige studentenhuysvesting kan **positief beoordeeld worden**.

MOBILITEIT

Onder het grote gebouw is een garage voorzien waarin zowel de parkeerplaatsen voor het personeel als de stockwagens, 2e handse wagens en wagens voor onderhoud en reparatie gestald kunnen worden. De parkeerplaatsen voor de bezoekers zijn op maaiveld aan de zijde van de Ijzerweglaan gelegen. De toegang voor de studenten bevindt zich aan de andere zijde, en wordt bereikt via een pad van 2,5m breed.

Bereikbaarheid

Deze locatie is zeer goed bereikbaar. Zowel de Gaston Crommenlaan als de Achilles Heyndrickxlaan hebben voet- en fietspaden, en langs de Schelde loopt het Marie Sassepad, dat onder de spoorweg door aansluit op Meierij. Op de Achilles Heyndrickxlaan ligt er vlakbij het kruispunt met de Crommelaan een bushalte waar de lijnen 9a, 9b en 20 stoppen. Op ca 550 m afstand bevindt zich de (tram)halte P+R Ledeberg, die bediend wordt door de lijnen T1, T3, 33, 40, 41 en 42. Het Sint-Pietersstation ligt op ca 2 km afstand – station Dampoort op ca 3 km. Ook de autobereikbaarheid is optimaal: men ligt vlakbij de B401 (afrit 1 Ledeberg) en de verbindingssas Heyndrickxlaan-Burggravenlaan.

Parkeren

Dit project ligt in de gele zone rond de parkeergarage van Ledeberg. De studentenhuysvesting moet 1 fietsenstallingsplaats per hoofdkussen hebben, en 0,1 bezoekersfietsenstalling per wooneenheid. Aangezien men naast kamers voor 1 persoon ook kamers voor 2 personen heeft, en studentenappartementen voor 2 of 3 personen, zijn er in totaal 343 studenten in 310 wooneenheden, en 1 conciërgewoning met 2 slaapkamers. Voor de garage werd een berekening gemaakt. Op weekdays zijn er 45 personeelsleden gelijktijdig aanwezig; op zaterdag is enkel de showroom open met 7 werknemers. Momenteel is

het autogebruik bij de werknemers ca 70%, en komt ca 20% per fiets en 10% met het openbaar vervoer. De werkplaats van de garage zou men kunnen inschatten als 'arbeidsintensief/bezoekersextensief', waarna men bij de vergelijking van het aantal werknemers tov het aantal toegelaten parkeerplaatsen in de gele zone op een modal split van slechts 26% autogebruik zou uitkomen. Er werken nu 39 personeelsleden in deze werkplaats van 1035m², waardoor elke werknemer slechts 26,5m² ter beschikking heeft, of zowat 4 werknemers/100m² bvo. Door de eigenheid van deze garage zitten zowel het aantal werknemers in de werkplaats, als het aantal bezoekers (ttz wagens die nagekeken of gerepareerd moeten worden) boven de gemiddelde waarden die normaal gezien voor de categorie 'arbeidsintensief/bezoekersextensief' gebruikt worden. Men heeft in de Mober verschillende scenario's berekend. Het is duidelijk dat maatwerk nodig zal zijn.

Auto

Naast de parkeer capaciteit voor de medewerkers (ondergronds) en voor de bezoekers van de garage (bovengronds), heeft men ook ruimte nodig voor de stockwagens, die zowel de nieuwe wagens, de bestelde exemplaren, de 2e handse wagens als de 25 vervangwagens omvatten. Hiervoor worden 269 plaatsen voorzien. Voor het personeel worden 32 parkeerplaatsen ingericht. De ondergrondse garage heeft in totaal 301 parkeerplaatsen, maar bij de plaatsen voor de stockwagens staan, de wagens in 3 rijen achter elkaar om ruimte te besparen. De parkeerplaatsen voor het personeel zijn wel individueel toegankelijk.

Indien deze garage in de toekomst ooit van functie zou wijzigen, kan men door een herindeling van de parkeerplaatsen hier maximaal 230 plaatsen realiseren.

Voor bezoekers zijn er 39 autoparkeerplaatsen op maaiveld, inclusief 3 plaatsen voor personen met een beperking. Indien studenten per wagen gebracht of opgehaald zouden worden, kunnen zij in deze zone veilig K+R-den.

Daarnaast zijn er ook 30 fietsenstallingen voor bezoekers van de garage in deze voorzone, verspreid over 3 stallingen van 10 plaatsen elk.

Fiets

Voor de studentenhuisvesting moeten er minimaal 347 fietsenstallingen voorzien worden, plus 31 plaatsen voor bezoekers. Er zijn 6 ingangen die toegang geven tot de studentenzone, met elk een inpandige fietsenstalling van ca 70 fietsen en 10 fietsen voor bezoekers aan de deur. In totaal zijn er dus 421 plaatsen voor de studentenfietsen, en 60 plaatsen voor hun bezoekers. De garage heeft een inpandige fietsenstalling op niveau -1 met 40 plaatsen. In principe heeft men een 20-tal fietsenstallingen nodig, die verdubbeld werden opdat het personeel van de werkplaats de omslag van wagen naar fiets zou maken. Op dit moment staan er geen aparte plaatsen voor buitenmaatse fietsen ingetekend, maar hier heeft men ruim voldoende plaats voor in de ondergrondse garage. Men bereikt deze fietsenstalling ofwel via de gemeenschappelijke inrit met de wagens (die met een breedte van 7,77m op het smalste punt zeer royaal is), ofwel via de autolift die voor defecte wagens gebruikt wordt. Bakfietsen kunnen al zeker van deze lift gebruik maken.

OMGEVINGSAANLEG

Het concrete landschapsonwerp werd niet ten gronde voorbesproken en sluit onvoldoende aan bij de intenties van robuuste groenaanleg voor de verdere uitbouw van de groenklimaat. **Via bijzondere voorwaarden** worden de nodige opmerkingen meegegeven met het oog op verdere uitwerking in overleg met de stedelijke diensten.

De voornaamste opmerkingen hieromtrent zijn:

- de inrichting mag een toekomstige verbreding van het fietspad niet hypothekeren. In het voorstel is hier geen rekening mee gehouden.
- de inrichting is onvoldoende afgestemd op de aanliggende zones. Zo ontbreekt de link (zowel fysiek, ruimtelijk als op vlak van gebruik, peilen...) met de groenzone aan de Vuurkruisersstraat. Er wordt niet ingezet op (micro)reliëf in deze zone, terwijl dit een sleutel is voor een klimaatrobuuste inrichting (water ophouden i.f.v. groen) en ook de nodige terreinaanvulling kan beperken.
- het is niet mogelijk om de nieuwe groenzone te laten afwateren richting de private brandweg. Het profiel van de groenzone moet herwerkt worden.
- de grote cirkelvormige vlonder faciliteert een zeer eenzijdig gebruik. Door de grote groep studenten kan deze ruimte snel geclaimd worden en daardoor voor de passant of recreant niet meer bruikbaar. Er moet ingezet worden op enkele verspreide kleine kwalitatieve, laagdynamische plekken met gevarieerde gebruiksmogelijkheden, zodat zowel studenten als alle andere gebruikers hier terecht kunnen (bijvoorbeeld kleine zitplek, spelprikkel...).
- op vlak van groenvormen is het voorstel zeer versnipperd en daardoor erg beheersintensief.
- de grens tussen openbaar en privaat moet zeer duidelijk afleesbaar zijn, ook waar privaat en publiek groen elkaar raken.

De concrete inrichting van de openbare groenzone dient dus structureel bijgestuurd te worden. Voorafgaand aan de opmaak van een technisch dossier is het aanbevolen om het landschapsontwerp grondig af te stemmen met Groendienst.

Aanpassingen aan de bestaande openbare groenzones moeten mee opgenomen worden in het project, onder meer de aansluiting met de bestaande groenzone aan de Vuurkruisersstraat.

De zone voor openbaar groen wordt integraal onthard. Bij de aanleg moet specifieke aandacht gaan naar de realisatie van een geschikte bodem, zowel op vlak van infiltratie als in functie van groenontwikkeling.

Wat de bestaande bomen betreft:

De bestaande bomen langs het jaagpad worden behouden. Werken nabij de bestaande bomen moeten opgevolgd worden door een extern bomendeskundige (ETT).

De bestaande linde (op openbaar domein) moet binnen het project verplant worden. De precieze locatie moet in samenspraak met Groendienst op het terrein bepaald worden en de nodige werkzaamheden maken deel uit van het technisch dossier. Er moet een verplantbaarheidsonderzoek opgemaakt worden vooraleer de boom wordt verplant, met als inhoud:

- onderzoek bovengrondse factoren: boomsoort, standplaats, conditie, vitaliteit
- onderzoek ondergronds: beworteling, waterhuishouding, ligging kabels en leidingen,...
- onderzoek nieuwe standplaats: geschiktheid groeiplaats (bodemprofiel, waterhuishouding, kabels/leidingen, nabijheid andere bomen, ...), bereikbaarheid van nieuwe standplaats,...
- rapportage: waardebeoordeling, bespreking verplantbaarheid op basis van onderzoek, noodzakelijke voorbereiding van boom en nieuwe standplaats, verplantmethode, nazorg, ...

Er is al een eerste bemalingsstudie uitgevoerd waarbij geconcludeerd wordt dat een gesloten wand en retourbemaling noodzakelijk zal zijn om zettingen beperkt te houden. Hierdoor wordt ook de grondwaterverlaging beperkt. Echter wordt in de parkjes ten oosten van de werf (Speeltuin Ijzerweglaan) en ten noorden groenzone Vuurkruisersstraat een grondwaterdaling verwacht van meer dan 50 cm (ifv bemalingsfase). In de droge periode (1 maart tot 1 oktober) zal bij langdurige droogte (van meer dan 10 dagen zonder neerslag) bevoeiing van de aanwezige

bomen noodzakelijk zijn. Om de theoretische modellen te toetsen, wordt opgelegd dat in beide parkes een peilbuis wordt geplaatst om de grondwaterschommelingen die zich in realiteit voordoen te kennen (minstens tweewekelijks). Aan de hand van de grondwaterstanden worden dan de nodige maatregelen (bevoeiingsmodaliteiten) uitgevoerd in overleg met de Groendienst van de Stad Gent. Vooraleer de bemalingswerken worden uitgevoerd, dient sowieso nog extra (bodem)informatie door een bodemdeskundige aangeleverd te worden (ifv eventuele bodemsanering) en een finale bemalingsaanvraag zal worden ingediend.

Voor de inrichting op het private terrein zijn er geen opmerkingen over de in te richten groenzone. Het is positief te beoordelen dat er getracht wordt om maximaal te vergroenen en kwalitatieve aanleg te voorzien hierin. De omgevingsaanleg op privaat domein wordt bijgevolg **positief beoordeeld**.

GEVELWERKING

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 23/03/2023 en 31/08/2023. Team Stadsbouwmeester was eveneens betrokken in de stedelijke overlegmomenten en de coördinatie-overleggen.

Het project is een mooi voorbeeld van een goed traject met de Kwaliteitskamer, met een eerste sessie in functie van bespreking van de inplanting, volumetrische opbouw en functionele organisatie. Deze tweede sessie vormt een verderzetting van het gesprek in functie van de architectuur van het gebouw.

Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer denken mee na over het ruimtebeslag in de stad en zetten mee in op de begeleiding van projecten waar functies gecombineerd worden, bijvoorbeeld economie / retail met wonen. Het project is een illustratie van waardevolle ruimtelijke verdichting, vanuit de stapeling van de gecombineerde functies. De Kwaliteitskamer is enthousiast over het voorstel, het project wordt helder en logisch opgebouwd. Dat er geen studenten meer in het kleinere volume vooraan worden opgenomen wordt ondersteund en klopt vanuit het grotere verhaal. Het project is erg sterk, zaken komen samen vanuit onverwachte hoek. De collectieve ruimte is een kostbare bijzonderheid.

Het project werd stelselmatig bijgestuurd en verder verfijnd naar aanleiding van de input van de diverse adviserende partijen.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer en het integrale advies SBM zijn bijgevoegd als bijlage.

PUBLICITEIT

De publiciteitsinrichtingen tegen de gevels hebben enige omvang, maar blijven in een juiste verhouding tot de omvang van de geveloppervlakte. Ze worden **positief beoordeeld**.

De totem met reclame voor Volvo wordt niet toegestaan op openbaar domein, deze moet op privaat domein geplaatst worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Verder wordt verwezen naar de aandachtspunten onder 'verlichting publiciteit'.

GRONDOVERDRACHT

Het project voorziet een grondoverdracht van 2.041m². De zone van deze overdracht van privaat domein naar Stad Gent is iets groter dan bepaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan Belle-Vue.

Deze grondoverdracht wordt opgelegd als last, rekening houdend met de extra taakstellingen die dit project met zich meebrengt voor de overheid en de voordelen die dit voor de aanvrager genereert, oa. door de realisatie van grootschalige studentenhuisvesting. Het biedt ook de mogelijkheid om langs de Schelde de groenklimateas verder uit te bouwen. Door deze overdracht kan er verder robuuste groenstrook ontwikkeld worden.

De specifieke aanleg moet nog grondig bijgestuurd worden (zie eerder). De intentie voor deze grondoverdracht is **positief** te beoordelen.

OPENBAAR DOMEIN

De aanpassingen aan het bestaande openbaar domein zijn nog verder uit te werken in een technisch dossier. Het is positief om de aanpassingen door te voeren. Het schrappen van de parkeerplaatsen is noodzakelijk omwille van het voorzien van een sorteerstraat die vlot bereikbaar voor afvalverwerkingsmaatschappij.

De heraanleg zorgt ook voor een verbetering van de fietsinfrastructuur en een verbetering voor voetpaden. Dit zorgt voor een meerwaarde aan het openbaar domein en is **positief te beoordelen**.

10.2 Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afvalstoffen

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalstromen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. Conform VLAREMA is het verplicht het bedrijfsafval gescheiden in te zamelen en te laten ophalen door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker.

De afvalstoffen die voortkomen uit de werkzaamheden zullen volgens de aanvraag selectief worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten. Deze afvalstromen zullen, op regelmatige basis, worden afgevoerd naar daartoe erkende/vergunde bedrijven. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Gesorteerde huishoudelijke afvalstoffen moeten meegegeven worden of ingezameld overeenkomstig de stedelijke ophaal- en inzamelorganisatie.

De KWS-afscheider moet voorzien zijn van een coalescentiefilter en op regelmatige basis worden gereinigd, met ophaling van het slib door een erkend verwerker.

Aspect afvalwater

Lozingssituatie

De inrichting is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Huishoudelijk afvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van huishoudelijk afvalwater volgende rubriek aan: Rubriek 3.2.2.a: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600m³/jaar, wanneer het lozingspunt gelegen is in een gemeente waarvoor het gemeentelijk zoneringsplan definitief is vast gesteld, lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan.

Het debiet zal 17.100m³/jaar bedragen en is afkomstig van de sanitaire installaties van de garage en de studentenverblijven. Het wordt via septische putten geloosd op de openbare riolering.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen het bedrijfsafvalwater volgende rubriek aan: Rubriek 3.4.1.b: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij VLAREM II bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria, vermeld in kolom 'indelingscriteria GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II, met een debiet tot en met 2 m³/uur, wanneer het bedrijfsafvalwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat.

Het debiet van het bedrijfsafvalwater zal 0,325m³/uur – 1,3m³/dag – 371,4m³/jaar bedragen en is afkomstig van het wassen van de voertuigen en het reinigen van de garage. Het zal via een KWS-afscheider en controleput geloosd worden op de openbare riolering.

De voertuigen zullen ofwel manueel gewassen worden met een hogedrukreiniger ofwel door middel van een rolloversysteem.

Wat betreft het wassen met een hogedrukreiniger wordt een gemiddeld waterverbruik van 75 liter gerekend voor het wassen van een voertuig. Wat betreft het wassen met de rollover wordt een gemiddeld waterverbruik van 250 liter per voertuig gerekend.

Op jaarbasis worden ca. 300 dagen voertuigen gewassen. Per dag worden er maximaal 7 voertuigen gewassen, waarvan gemiddeld 3 met de hogedruk en 4 met de rollover. Per uur wordt er maximaal één voertuig gewassen.

Bovenstaande resulteert in volgende maximale debieten:

- maximaal 0,25m³/uur (roll-over) – 4 x 0,25m³/dag (roll-over) + 3 x 0,075m³/dag (hoge druk): maximaal 1,225m³/dag;
- 300 dagen/jaar x 1,225m³/dag: maximaal 367,5m³/jaar.

Daarnaast wordt de werkplaats occasioneel met nat gereinigd met een kuismachine. Op jaarbasis betreft dit maximaal 3,9m³ (wekelijkse reiniging, inhoud machine 75 l), waardoor het totale jaardebiet 371,4m³/jaar betreft. Hierdoor komt het maximale uur debiet op 0,325m³/uur en het maximale dag debiet op 1,3m³/dag.

Het bedrijf vraagt de sectorale voorwaarden 59b aan.

De sectorale voorwaarde voor Ni dient beperkt te worden gezien deze 10x het indelingscriterium overschrijdt:

- Ni: 300 µg/l (10x IC)

Het is ook aangewezen om, gelet op de aard van het bedrijfsafvalwater, een norm op te nemen voor P tot:

- P tot: 10 mg/l

Deze lozingsnormen worden als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Alle afvalwater wordt geloosd via één lozingspunt op de openbare riolering. Het huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater zijn apart bemonsterbaar via controleputten.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De auto's worden gewassen met autoshampoo. Deze shampoo dient emulgeerbaar en biodegradeerbaar te zijn en te voldoen aan de Verordening (EG) van het Europees Parlement en de Raad nr. 648/2004 betreffende detergents. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Aspect hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

10. opvang voor hergebruik;
11. infiltratie op eigen terrein;
12. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
13. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Er wordt een opvangvolume voor hemelwater van 140m³ voorzien.

Op 5 hemelwaterputten van 20m³ worden de groendaken aangesloten. Door het risico op verkleuring van het water wordt gekozen om dit water enkel te gebruiken als irrigatiewater voor de groenaanleg (daktuinen, gevelgroen, omgevingsaanleg).

Het dak van het aparte showroom paviljoen wordt niet uitgevoerd als groendak en wordt aangesloten op 2 hemelwaterputten van 20m³. Het sanitair van dit paviljoen wordt aangesloten op deze hemelwaterberging.

Aspect bodem- en grondwater

Werkplaats

De vloer van de werkplaats is effen en ondoordringbaar. In de werkplaats is absorptiemateriaal voorzien. De nodige maatregelen worden genomen om het morsen van vloeibare producten en de verontreiniging van de bodem, het grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

Opslag gevaarlijke producten

De opslag van gevaarlijke producten gebeurt hoofdzakelijk in kleine verpakkingen. De opslag is beperkt en gebeurt boven opvangvoorzieningen.

Olie wordt opgeslagen in dubbelwandige bovengrondse tanks en in vaten. Ook deze opslag gebeurt boven een vloeistofdichte vloer. De vaten worden bewaard boven lekbakken. Er is geen opslag van vloeibare brandstoffen in vaste houders.

De bovengrondse dubbelwandige tanks zullen periodiek aan de nodige keuringen onderworpen worden. De bestaande tanks zullen conform de bepalingen van Vlare II buiten gebruik worden gesteld.

Opslag afvalstoffen

De opslag van afvalstoffen moet overdekt of binnen gebeuren in lekdichte recipiënten boven een vloeistofdichte vloer. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Transformator

Een transformator dient te allen tijde beschermd te worden tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Oliegekoelde toestellen moeten worden voorzien van een inkuiping of lekbak om bij een eventueel lek het diëlectricum te kunnen opvangen.

Het exacte type transformator is nog niet gekend. Deze zal geplaatst worden boven een vloeistofdichte vloer en in het geval een oliegekoeld type voorzien van een voldoende grote opvangbak of inkuiping.

De installatie dient, volgens het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie), jaarlijks gekeurd te worden door een erkend organisme. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Vlarebo

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect lucht

Warmtepompen

De warmte- en koudeproductie voor het gehele gebouw wordt voorzien door verschillende lucht-water warmtepompen en boosterwarmtepompen.
In totaal wordt 832,9 kW aangevraagd onder de rubriek 16.3.2°b).

De warmtepompen bevatten koelmiddel dat door lekverliezen in de atmosfeer zou kunnen terecht komen. Er wordt voor de grootse warmtepompen gebruik gemaakt van het koelmiddel R454B, een koelmiddel met een relatief lage GWP-waarde nl. 466.

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

Compressor

In werkplaats is er een luchtcompressor (7,75 kW) met een inhoud van 500 liter (11 bar) aanwezig. Het product van de toelaatbare druk (11 bar) en het volume (500 liter) van de luchtcompressor is groter is dan 3.000 bar.liter. Bijgevolg dient de luchtcompressor, conform artikel 5.16.3.2, §4 van Vlarem II ten minste om de vijf jaar onderworpen te worden aan een periodiek onderzoek door een milieudeskundige erkend in de discipline houder voor gassen of gevaarlijke stoffen zodat een maximale beveiliging voor de buurt wordt verzekerd.
Ter staving van de naleving wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het attest van het periodiek onderzoek op de luchtcompressor, conform artikel 5.16.3.2.§4 van Vlarem II, binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname, moet bezorgd worden aan de dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Aspect geluid

De inrichting is gelegen langsheen de Ijzerweglaan. De geluidbelasting op de site wordt bepaald door het verkeer op de Burggravenlaan en het treinverkeer.

Binnen een straal van 100 meter bevinden zich in het noorden de woningen van de Vuurkruiserswijk en in het noordoosten het uiterste woontorengedebouwen op de hoek met de Gaston Crommenlaan.

De garage is geopend van maandag tot vrijdag van 8u tot 18u en op zaterdag van 8u tot 17u. Op zon- en feestdagen is de inrichting gesloten.

Van maandag tot vrijdag vinden een beperkt aantal nachtleveringen plaats, er wordt hiervoor een afwijking gevraagd van de bepalingen van artikel 5.15.06&1 Vlarem II. Gelet op de ligging en de beperkte aard wordt hierdoor geen hinder op de omgeving verwacht.

Door de exploitatie van de autoherstelwerkplaats is geluidshinder te verwachten. Eveneens door het aan- en afrijden van de wagens wordt geluid gegenereerd. De exploitant moet steeds de nodige maatregelen treffen om hinder voor de omgeving te vermijden en te allen tijde te voldoen aan de toepasselijke Vlarem-geluidsnormen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Alle herstel- en onderhoudsactiviteiten vinden binnen plaats, er wordt steeds gewerkt met gesloten poorten en deuren.

De warmtepompen (buitenunits) worden voorzien op het dak van het aparte Polestar paviljoen op een 80-tal meter van de dichtstbijzijnde woningen. De boosterwarmtepompen worden binnen voorzien, hiervan wordt geen impact, wat betreft geluidsbelasting, op de omgeving verwacht.

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. In het bijzonder moeten de voorwaarden uit het advies (met referentie 070145-009/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie strikt nageleefd worden. Volgende bijzondere aandachtspunten worden in dit advies opgenomen:

- *In de studentenappartementen dienen de leefkeukens omsloten te zijn door wanden EI60 en een zs deur EI130.*
- *De schuifdeuren in het paviljoen dienen van break-out beslag voorzien te worden.*
- *Thv de trap op de passerelle van +2 naar 0 dienen minstens 1m links en rechts van de trap alle gevelopeningen een brandweerstand E60 te hebben. Deuren in deze wanden dienen zelfsluitend te zijn. Ramen dienen van het vaste type te zijn.*
- *Tussen de 2 deelcompartimenten van de parking (thv de helling tussen -1 en -2) dient een wand met brandweerstand EI60 en een zelfsluitende afsluiting met E60 voorzien te worden. Tevens dient een aparte deur EI130 (min. 80cm breed) tussen beide deelcompartimenten voorzien te worden voor interventie vd brandweer.*
- *Op het tracé van de brandweerweg dienen hydranten voorzien te worden.*

Bijstelling sectorale voorwaarde

De exploitant vraagt een bijstelling van artikel 5.15.0.6.§1. van Vlarem II, dat stelt dat rustversturende werkzaamheden verboden zijn op werkdagen tussen 19.00 uur en 7.00 uur, alsook op zon- en feestdagen, tenzij anders vermeld in omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.

Er wordt d.m.v. een bijstelling gevraagd om in afwijking van artikel 5.15.0.6.§1. van Vlarem II nachtleveringen van onderdelen voor het autogaragebedrijf toe te staan. Hiertoe wordt een speciale afleverzone voorzien.

De nachtleveringen zijn beperkt in tijd en frequentie en vinden enkel plaats van maandag t.e.m. vrijdag. In het weekend zijn er geen nachtleveringen. Gelet op de ligging, de beperkte tijdsduur en frequentie van de nachtleveringen wordt hiervan geen noemenswaardige hinder verwacht.

De gevraagde bijstelling kan toegestaan worden.

10.3 Beoordeling aspect kleinhandel

De beoordeling van de aanvraag gebeurt aan de hand van de criteria opgenomen in het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016 en de aanpassingen op het Decreet van 4 april 2024. De beoordeling voor het verkrijgen van een vergunning voor het kleinhandelsgeheel gebeurt aan de hand van 4 criteria.

Criteria 1: Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten

Het project voorziet in het afbreken van de bestaande gebouwen van de autogarage en de realisatie van een nieuwbouw. Het nieuwe hoofdgebouw zal op het gelijkvloers de showrooms van Volvo en Maserati huisvesten, inclusief werkplaats. Op de vier bovenliggende niveaus wordt voorzien in huisvesting voor 343 studenten. Op het terrein wordt, losstaand van het hoofdgebouw, een Polestar-unit voorzien. In de nieuwe setting zal op de site dus een handelsgeheel ingericht worden bestaande uit drie handelsunits/autoshowrooms: Volvo, Maserati en Polestar. Het functioneren van de garage zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Door het afbreken van de bestaande gebouwen en de realisatie van de nieuwbouw wordt het terrein optimaal benut en hergebruikt. Er worden gloednieuwe showrooms ingericht en daarboven wordt huisvesting voorzien voor 343 studenten. Door het stapelen en combineren van studentenkamers boven ateliers of showrooms, zal gezorgd worden voor een nuttige ruimtelijke verdichting die meer ruimte laat voor groen. De aanvraag draagt bij tot de maximale concentratie van handelsactiviteiten, hergebruik van ruimte en veroorzaakt geen bijkomend ongewenst kleinhandelslint.

Conclusie criterium 1:

Deze doelstelling wordt als gunstig beoordeeld.

Criterium 2: Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten

De garages op de site worden omgevormd naar nieuwe autogarages met toevoeging van een Polestar-unit (op hetzelfde terrein maar vrijstaand van het hoofdgebouw). De assortimenten aangeboden in een autoshowroom behoren tot de niet-dagelijkse uitzonderlijke goederen. De voornaamste bedieningszone bestaat uit de stad Gent en de gemeenten De Pinte, Destelbergen en Sint-Martens-Latem. In 2^{de} instantie richt het project zich ook op inwoners van de gemeenten Deinze, Evergem, Lievegem, Lochristi, Melle, Merelbeke, Nazareth en Zelzate. Omwille van de aard van het aanbod zal nog een cliënteel worden aangetrokken van buiten dit gebied. Het totale marktgebied omvat 699.737 inwoners in 2023, te verdelen over de voornaamste bedieningszone (43,8 %), 2de zone (27,8 %) en de overige zone (28,4 %).

Conclusie criterium 2:

Deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Criterium 3: Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden.

De nieuwe, voorziene bebouwing op het terrein bestaat uit een hoofdgebouw en een nabijgelegen paviljoen. In het hoofdgebouw worden de werkplaatsen en showrooms van Volvo en Maserati ondergebracht. Er is ook een ondergrondse parking voorzien. Bovenop de ateliers/showrooms wordt over 4 bouwlagen voorzien in de huisvesting voor 343 studenten. Het nabijgelegen paviljoen zal de Polestar-showroom omvatten. De omgeving rond het gebouw wordt in belangrijke mate onthard en aangelegd als park. Het project wordt met andere woorden gekenmerkt door een sterke verwevenheid van functies: handel, bewoning, groenomgeving, ... Op die manier draagt ze bij tot een belangrijke verweving van kleinhandel en andere functies in de stad Gent.

Op de site is reeds sinds 1987 de autogarage actief. Binnen het huidige project wordt deze activiteit behouden. Het aantal merken wordt van 2 naar 3 uitgebreid maar de totale oppervlakte van het huidige project is iets kleiner dan de oppervlakte die de vorige garage innam. Het project heeft geen invloed op de winkelleegstand te Gent en vormt geen bedreiging voor het al bestaande aanbod binnen het kernwinkelgebied.

Conclusie criterium 3:

De doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Criterium 4: Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

De projectsite ligt ten zuiden van de Gentse binnenstad, op de grens van de Stationsbuurt en Ledeberg. De site wordt begrensd door woningen aan de Vuurkruisersstraat in het noorden, door de Gaston Crommenlaan in het oosten, door de IJzerweglaan in het zuiden en door het fietspad langs de Schelde in het westen. De IJzerweglaan is de noordelijke parallelweg van de Achilles Hendrickxlaan. De site is gelegen net buiten de ring R40, in de wijk Bellevue.

Gezien de ligging langs de IJzerweglaan is de projectlocatie goed bereikbaar. In de omgeving bevinden zich ook autogarages Audi, Nissan en Hyundai. Het gebied heeft een hoge mobiliteit door verschillende drukke autowegen langs de site en de spoorwegen ten zuiden van het terrein.

Het grote aantal bovengrondse parkeerplaatsen wordt vervangen door een ondergrondse parkeergarage. Bovengronds worden parkeerplaatsen behouden voor werknemers en bezoekers van de showrooms. De autogarages van Volvo en Maserati zullen bereikbaar zijn via een verharde weg met parkeerplaatsen voor bezoekers. Het vrijstaande Polestar-paviljoen dient mede als duurzame energiehub van de site.

Voor het project werd een MOBER opgemaakt om inzicht te krijgen in de mobiliteitsimpact.

Voor alle specifieke aspecten met betrekking tot bereikbaarheid, cijfermateriaal omtrent parkeerplaatsen, bezoekers, etc. verwijzen we naar deze MOBER, toegevoegd als bijlage aan de aanvraag in het omgevingsloket

Conclusie criterium 4:

De doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Globale conclusie aspect kleinhandel:

Gunstig advies voor het handelsgeheel gelegen aan de Ijzerweglaan. De totaal vergunde NWVO van het handelsgeheel bedraagt 1.611,12 m², als volgt te verdelen:

- Showroom Maserati: 531,06m² netto, categorie 4 “vervoers- en transportmiddelen”
- Showroom Volvo: 792,50m² netto, categorie 4 “vervoers- en transportmiddelen”
- Showroom Polestar: 287,56m² netto, categorie 4 “vervoers- en transportmiddelen”

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning wordt gunstig beoordeeld, mits naleven van de voorwaarden en lasten.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 3,95 m ³ /uur - 57 m ² /dag - 17 100 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	17100 m ³ /jaar
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m ³ /u) lozen van max. 0,325 m ³ /uur - 1,3 m ³ /dag - 371,4 m ³ /jaar bedrijfsafvalwater via een kws-afscheider in de riolering Nieuw	0,325 m ³ /uur
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l opslag van 11840 liter olie en afvalolie in 2 bovengrondse houders van elk 5 000 l en in vaten van 60 l en 200 l Nieuw	11840 liter
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA transformator van 1600 kVA Nieuw	1600 kVA
15.3.2°	autoherstelwerkplaats met meer dan 4 schouwputten of hefbruggen volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied werkplaats voor het nazicht en onderhoud van voertuigen met 16 hefbruggen Nieuw	16 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°a)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waarin minder dan 10 motorvoertuigen	7 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag

	en hun aanhangwagens per dag worden gewassen wasplaats voor het wassen van max. 7 voertuigen per dag Nieuw	
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 832,9 kW compressor van 7,5 kW Nieuw	840,4 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag van max.750 l diverse producten in kleine verpakkingen Nieuw	750 liter

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023120458 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20230323_DO_KK_SBM0530_BP_GSHV_ljzerweglaan.pdf (deel van de beslissing)
- 20230831_DO_KK_SBM0530_BP_GSHV_Economische functie_ljzerweglaan.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2023120458 - ADVIES SBM INTEGRAAL.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting aan ACG IMMO bvba (O.N.:0508523488), ACG Maserati nv

(O.N.:0893464327), ACG PERFORMANCE EV nv (O.N.:0747728359) en AUTOMOBIEL CENTER GENT nv (O.N.:0425070925) gelegen te IJzerweglaan 101, 9050 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Automobiel Center Gent - ACG Maseratie - ACG Performance EV met inrichtingsnummer 20230912-0036 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 3,95 m ³ /uur - 57 m ² /dag - 17 100 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	17100 m ³ /jaar
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m ³ /u) lozen van max. 0,325 m ³ /uur - 1,3 m ³ /dag - 371,4 m ³ /jaar bedrijfsafvalwater via een kws-afscheider in de riolering Nieuw	0,325 m ³ /uur
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l opslag van 11840 liter olie en afvalolie in 2 bovengrondse houders van elk 5 000 l en in vaten van 60 l en 200 l Nieuw	11840 liter
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA transformator van 1600 kVA Nieuw	1600 kVA
15.3.2°	autoherstelwerkplaats met meer dan 4 schouwputten of hefbruggen volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied werkplaats voor het nazicht en onderhoud van voertuigen met 16 hefbruggen Nieuw	16 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°a)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waarin minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen	7 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag

	wasplaats voor het wassen van max. 7 voertuigen per dag Nieuw	
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkraft van 832,9 kW compressor van 7,5 kW Nieuw	840,4 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag van max.750 l diverse producten in kleine verpakkingen Nieuw	750 liter

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

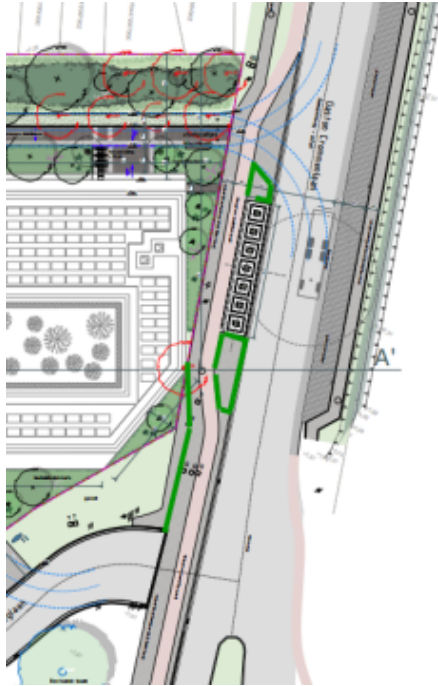
1. Voorwaarden met betrekking tot nieuw of bestaand openbaar domein

Openbare weg

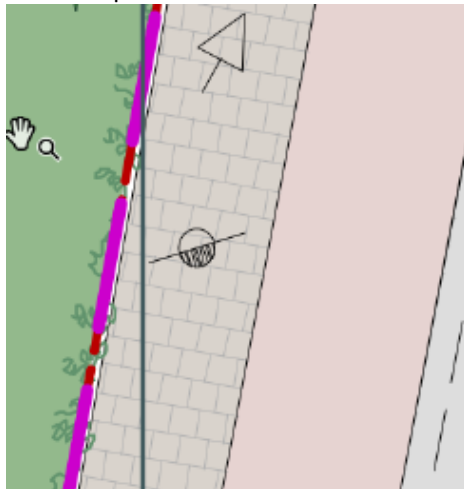
Voor de delen die aangepast worden aan het openbaar domein (aanleg toegang voor brandweer, verleggen voetpad en fietspad, aanleg ondergrondse containers, aanleg van de oprit in de IJzweglaan en de aanleg van de parkzone aan de Schelde) moet een technisch dossier ingediend worden (zie rubriek 'lasten').

Op de plannen voor de heraanleg van deze zone dienen de onderstaande voorwaarden bij de opmaak van het technisch dossier al reeds mee genomen te worden:

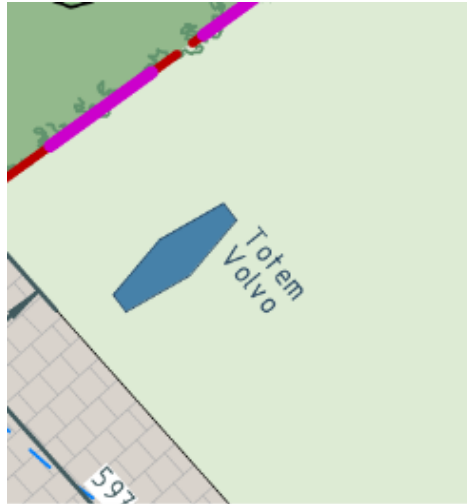
- Enkel de delen die heraangelegd worden mogen ingekleurd worden
- Verhardingen zijn maximaal te beperken, bijgevolg dienen volgende zones onthard te worden
 - Voetpad tussen IJzweglaan en de voorgevel van het project
 - Zone tussen fietspad en rijweg voor en na de ondergrondse containers (aftoppen op een breedte van 80cm)



- Alle verhardingen (met uitzondering van de ondergrondse containers die vlak dienen te zitten) dienen een minimale dwarselling van 2% te hebben en een maximale dwarselling van 4%.
- De verlichtingspaal die midden in het voetpad komt te staan is te verplaatsen



- Het technisch dossier dient verder aangevuld te worden met typedwarsprofielen.
- **De totem met reclame voor Volvo wordt niet toegestaan op openbaar domein, deze moet op privaat domein geplaatst worden.**



- De oprit mag niet afwateren naar het privaat domein, de peilen dienen zodanig aangepast te worden dat deze afwatert naar de naastliggende groene bermen

Openbare groenzone

- voorafgaand aan de opmaak van een technisch dossier is het aangewezen om het landschapontwerp van de openbare groenzone grondig af te stemmen met de Groendienst van de Stad Gent. Aanpassingen aan de bestaande openbare groenzones moeten mee opgenomen worden in het project, onder meer de aansluiting met de bestaande groenzone aan de Vuurkruisersstraat.

- de zone voor openbaar groen wordt integraal onthard. Bij de aanleg moet specifieke aandacht gaan naar de realisatie van een geschikte bodem, zowel op vlak van infiltratie als in functie van groenontwikkeling.

- de bestaande bomen langs het jaagpad worden behouden. Werken nabij de bestaande bomen moeten opgevolgd worden door een extern bomendeskundige (ETT).

- de bestaande linde (op openbaar domein) wordt binnen het project verplant. De precieze locatie moet in samenspraak met Groendienst op het terrein bepaald worden en de nodige werkzaamheden maken deel uit van het technisch dossier. Er wordt een verplantbaarheidsonderzoek opgemaakt worden vooraleer de boom wordt verplant met als inhoud onderzoek bovengrondse factoren (boomsoort, standplaats, conditie, vitaliteit), onderzoek ondergronds (beworteling, waterhuishouding, ligging kabels en leidingen,...), onderzoek nieuwe standplaats: geschiktheid groeiplaats (bodemprofiel, waterhuishouding, kabels/leidingen, nabijheid andere bomen, bereikbaarheid van nieuwe standplaats,...) en rapportage (waardebepaling, bespreking verplantbaarheid op basis van onderzoek, noodzakelijke voorbereiding van boom en nieuwe standplaats, verplantmethode, nazorg, ...).

- in de speeltuin Ijzerweglaan en de groenzone Vuurkruisersstraat worden een peilbuis geplaatst om de grondwaterschommelingen te monitoren (minstens tweewekelijks)

- in de droge periode (1 maart tot 1 oktober) zal bij langdurige droogte (van meer dan 10 dagen zonder neerslag) bevoeiing van de aanwezige bomen uitgevoerd worden (ifv de resultaten van de opgemeten grondwaterstanden) en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.

Bij de verdere uitwerking van de (toekomstige) openbare groenzone worden hieronder een aantal opmerkingen en richtlijnen meegegeven:

- de inrichting mag een toekomstige verbreding van het fietspad niet hypothekeren.

- de inrichting is onvoldoende afgestemd op de aanliggende zones. Zo ontbreekt de link (zowel fysiek, ruimtelijk als op vlak van gebruik, peilen...) met de groenzone aan de Vuurkruisersstraat. Er wordt niet ingezet op (micro)reliëf in deze zone, terwijl dit een sleutel is voor een klimaatrobuuste inrichting (water ophouden i.f.v. groen) en ook de nodige terreinaanvulling kan beperken.
- het is niet mogelijk om de nieuwe groenzone te laten afwateren richting de private brandweg.
- de grote cirkelvormige vlonder faciliteert een zeer eenzijdig gebruik. Door de grote groep studenten kan deze ruimte snel geclaimd worden en daardoor voor de passant of recreant niet meer bruikbaar. Er moet ingezet worden op enkele verspreide kleine kwalitatieve, laagdynamische plekken met gevarieerde gebruiksmogelijkheden, zodat zowel studenten als alle andere gebruikers hier terecht kunnen (bijvoorbeeld kleine zitplek, spelprikkel...).
- op vlak van groenvormen is het voorstel zeer versnipperd en daardoor erg beheersintensief.
- de grens tussen openbaar en privaat moet zeer duidelijk afleesbaar zijn, ook waar privaat en publiek groen elkaar raken.

2. Voorwaarden met betrekking tot privaat domein

De vrijstaande totem met reclame voor Volvo wordt niet toegestaan op openbaar domein, deze moet op privaat domein geplaatst worden, in het verlengde van de huidige intekening zodat de volledige constructie op het privaat domein staat.

De voorwaarden uit het advies van de POVC moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen moeten strikt nageleefd worden.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 27561 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Verharding

Waterdoorlatende verharding:

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Verharding met natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Groendak

De groendaken moet zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Ondergrondse constructies

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.

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.

Riolering:

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

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van

goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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

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

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

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

www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in een gracht te laten lozen.

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

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op deze septische putten.

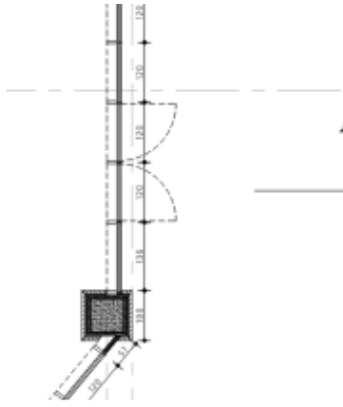
De infiltratievoorziening moet bijgevolg verhoogd worden. Voor het ontwerp van de infiltratievoorziening en het peil van de noodoverloop wordt verwezen naar de GSVH2023. Peil van de noodoverloop mag maximaal 0.30 m onder maaiveldpeil bedragen.

Openbaar domein:

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.



Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Oprit:

Er wordt één oprit van maximaal 6m breed voorzien ivv alle leveringen en gemotoriseerd verkeer op de projectzone. Deze oprit wordt voorzien in de IJzweglaan. Enkel voor de brandweer wordt een extra uitrit toegestaan op de Gaston Crommelaan. De verlaging wordt hierbij afgestemd op de draaicirkels van de brandweer (gebruik maken van de volledige rijwiegbreedte in beide richtingen, verlaging kan bijgevolg beperkter dan nu ingetekend).

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Lozen van het bedrijfsafvalwater

a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:

- Ni: 300 µg/l
- P t: 10 mg/l

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

b) De detergents die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.

c) Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

d) Het bedrijfsafvalwater moet apart controleerbaar zijn van het huishoudelijk afvalwater.

Opvang hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere hemelwatertanks met een gezamenlijke inhoud van 140 m³. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend voor irrigatie van plantsoen, toiletspoeling, reinigingswater en andere laagwaardige toepassingen.

Compressor

Het attest van het periodiek onderzoek op de luchtcompressor dient, conform artikel 5.16.3.2.§4 van Vlarem II, binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname, bezorgd te worden aan de dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Geluid

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van voertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 070145-009/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie strikt nageleefd worden. Volgende bijzondere aandachtspunten worden in dit advies opgenomen:

- *In de studentenappartementen dienen de leefkeukens omsloten te zijn door wanden EI60 en een zs deur EI130.*
- *De schuifdeuren in het paviljoen dienen van break-out beslag voorzien te worden.*
- *Thv de trap op de passerelle van +2 naar 0 dienen minstens 1m links en rechts van de trap alle gevelopeningen een brandweerstand E60 te hebben. Deuren in deze wanden dienen zelfsluitend te zijn. Ramen dienen van het vaste type te zijn.*

- Tussen de 2 deelcompartimenten van de parking (thv de helling tussen -1 en -2) dient een wand met brandweerstand EI60 en een zelfsluitende afsluiting met E60 voorzien te worden. Tevens dient een aparte deur EI130 (min. 80cm breed) tussen beide deelcompartimenten voorzien te worden voor interventie vd brandweer.
- Op het tracé van de brandweerweg dienen hydranten voorzien te worden.

Opslag van afvalstoffen

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen worden verwijderd.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde opalers en verwerkers van afvalstoffen.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Artikel: 5.15.0.6 §1: In afwijking van artikel 5.15.06.§1 van VLAREM II mogen leveringen van onderdelen voor het autogaragebedrijf gebeuren tussen 19 uur en 07 uur.

De leveringen gebeuren enkel in de daartoe speciaal voorziene afleverzone.

De avond- en nachtleveringen vinden enkel plaats van maandag tot en met vrijdag. Op zaterdag, zondag en feestdagen zijn avond- en nachtleveringen verboden.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanpassing en aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te passen (of aan te leggen) op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en aangepast aan de voorwaarden.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

BEPALEN WAARBORGEN

Op basis van de geraamde kostprijs worden de eventueel te stellen waarborgen vastgelegd. Je stelt deze voor de aanvang van de werken. Zie last 4.

START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je [hier](#). Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- AS-Builtplan + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)

- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 4 – Waarborg voor de goede uitvoering van de werken

Als vergunninghouder ben je verplicht om een “bankwaarborg op eerste verzoek” te stellen ter garantie van de goede uitvoering van de wegen-, rioleringswerken en de groenaanleg.

Deze waarborg voor de goede uitvoering van de werken bedraagt

- voor wegen- en rioleringswerken: 15% van de verhoogde geraamde kostprijs voor de wegen- en rioleringswerken. Dit is 15% van 125% van de geraamde kostprijs van de wegen- en rioleringswerken.
- voor groenaanlegwerken: 50 % van de verhoogde geraamde kostprijs van de groenaanlegwerken. Dit is 50% van 125% van de geraamde kostprijs voor groenaanleg.

Deze bankwaarborg voor de goede uitvoering van de werken wordt verplicht gesteld voor de aanvang van de werken en wordt pas vrijgegeven bij 1/ aanpassing van de openbare weg na definitieve oplevering en 2/ groenzone na grondoverdracht (verlijden van de akte).

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de vergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 2 zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bodem en grondwater

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Werftransport

Er kan overwogen worden om het werftransport te regelen via het water, via de Schelde. Meer info kan hierover gevonden worden in het 'Charter Werftransport': <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/kinder-en-jongerenmobiliteit/charter-werftransport>

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Verlichting publiciteit

Algemene voorschriften vanuit het Lichtplan:

Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Algemene voorschriften vanuit de bestaande regelgeving:

Voor de intensiteit van aan te brengen verlichting, verwijzen we naar:

*Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

*Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Voor dit dossier zijn volgende specifieke voorschriften van toepassing:

- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- Lichtkleur bij voorkeur in warmwit te voorzien (3000K).
- Geen dynamische of flikkerende verlichting te gebruiken. Dit geldt ook voor beeldschermen die achter glas worden geplaatst, en zichtbaar zijn vanop openbaar domein. Als regel wordt vooropgesteld dat een bepaalde lichtkleur of lichtbeeld (vanaf valavond) minstens 15 seconden vast moet blijven staan, alvorens naar een ander statisch verlicht beeld of kleur over te springen.
- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u).

MILIEU

Afvalstoffen

- a) Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
- b) De KWS-afscheider moet voorzien zijn van een coalescentiefilter en op regelmatige basis worden gereinigd, met ophaling van het slib door een erkend verwerker.
- c) De opslag van afvalstoffen moet overdekt of binnen gebeuren in lekdichte recipiënten boven een vloeistofdichte vloer.

Transformator

De installatie dient, volgens het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie), jaarlijks gekeurd te worden door een erkend organisme.

Vlarebo

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement.

Warmtepompen

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Geluid

De exploitant moet steeds de nodige maatregelen treffen om hinder voor de omgeving te vermijden en te allen tijde te voldoen aan de toepasselijke Vlarem-geluidsnormen.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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_04846 - OMV_2023120458 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting - met openbaar onderzoek - Ijzerweglaan, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023120458

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_2a_D_N.pdf	Gqx7Lro8+ls92w+Oc3lvtQ==
AIG 22-ov-PL-vlekkenplan toekomstige eigendomstructuur.pdf	+EKp8Qcv9PSZrC7PUizAUw==
BA_1_D_N.pdf	Ovb7hRn6H3++10F97hgBqQ==
BA_2b_D_N.pdf	1QBbnLsr4XWoeqg3ge/AUw==
BA_3_D_N.pdf	1+b1m/M8NjQsTwTUtu1kRg==
BA_4_D_N.pdf	5JaV9dVpoD75otWFDGC46g==
BA_5_D_N.pdf	VgQNRlQn85VSZ5IP9ja9TA==
BA_6_D_N.pdf	h6EvGKxdKX8Hs7xroFRPHw==
BA_7_D_N.pdf	Rrot5sSUzlbPUxJdopmT4A==
BA_AIG_I_BV.pdf	ezyIbXGMc5Myz7GbvJnjaQ==
BA_AIG_I_N.pdf	TKvKbeZLroSDaknqH5kxag==
BA_AIG_L.pdf	q8HoRj1JRed1nm3KJjBrMQ==
BA_AIG_P_B_K03.pdf	VjY8CxOPfziojF0TLgsteg==
BA_AIG_P_N_K03.pdf	ui6x8+krtunz8P8Vsv5mLw==
BA_AIG_T_B_AA.pdf	Acc7f3b0jXXPyjsVOC7WFg==
BA_AIG_T_B_BB.pdf	nY2iWrd0Q8Ld+aPNGtA+qQ==
BA_AIG_T_N_AA.pdf	aj6/ZLjYNopDPCNMkWGhQ==
BA_AIG_T_N_BB.pdf	7AE4gjPcwNovuyLB1/URcw==
BA_hoofdgebouw_G_N_NO.pdf	scY9dhovwWIdDDea8PE0Cg==

BA_hoofdgebouw_G_N_NW.pdf	99loaiRCKvg2d8MKKv76og==
BA_hoofdgebouw_G_N_O_inpandig_1.pdf	R7N2NakvMAOL5a9jOMPllg==
BA_hoofdgebouw_G_N_O_inpandig_2.pdf	7fObhUgT5cUj7OzQbiFvfA==
BA_hoofdgebouw_G_N_O.pdf	bJEKSEgYh3/Fb5lluz3LfQ==
BA_hoofdgebouw_G_N_W_inpandig_1.pdf	6/6g14V2yWgPMOkQ7qPjwQ==
BA_hoofdgebouw_G_N_W_inpandig_2.pdf	b4W0DMhUE0TfwP2rOwNf6w==
BA_hoofdgebouw_G_N_W.pdf	8Y882tJoBnaK5PorPVmRUw==
BA_hoofdgebouw_G_N_ZO.pdf	eLtjo5uhi1MszHzvKCCpXQ==
BA_hoofdgebouw_P_N_00.pdf	XBT3NUg+udDQPxEar8ZlRg==
BA_hoofdgebouw_P_N_01.pdf	EMva2z+dFG6owrLGtyWHdQ==
BA_hoofdgebouw_P_N_02.pdf	LS0ybCHZ6AhdMJ+Zx+Lc7g==
BA_hoofdgebouw_P_N_03.pdf	kJqoqwqsTab0UwLI1GWEmQ==
BA_hoofdgebouw_P_N_04.pdf	/yGlvBT3l0Ct6GOlFWMYtg==
BA_hoofdgebouw_P_N_05.pdf	0LDN6qAz9nDys5oz1pTuCg==
BA_hoofdgebouw_P_N_K01.pdf	2UfVJDPMWw3V/k2iISR+dQ==
BA_hoofdgebouw_P_N_K02.pdf	8Rrpu1+X6D1lKtsS3fmKDQ==
BA_hoofdgebouw_P_N_K03.pdf	6hkhSgzCQkiFUr0/d1tVKw==
BA_hoofdgebouw_S_N_A07_.pdf	wy/ujpyfxN6j0WssXpUSiA==
BA_hoofdgebouw_S_N_KK_.pdf	Rut5GOFj4y4eySjdIYAvmA==
BA_omgevingsaanleg_D_N_1.pdf	UeYcqRU7KKz268cvV4/kMQ==
BA_omgevingsaanleg_P_N_00.pdf	MTEI8utXVQMgpEjbcgNvlQ==
BA_polestar paviljoen_G_N_N.pdf	O4xAx9X+n9NgP+snY5dApA==
BA_polestar paviljoen_G_N_O.pdf	0mAt+Vzhc3VfnvZyqpJgSQ==
BA_polestar paviljoen_G_N_W.pdf	jMzenBViTN/6cmysaNUVw==

BA_polestar paviljoen_G_N_Z.pdf	n/18HvzFvoJ7vEm/otE7+Q==
BA_polestar paviljoen_P_N_00.pdf	5ve1rtHzYluEYAW8aGFusw==
BA_polestar paviljoen_P_N_01.pdf	oQ5+grK/qttgljUGzpGanQ==
BA_polestar paviljoen_P_N_02.pdf	F2E5NIhf5kWLhPjVhln3tw==
BA_polestar paviljoen_P_N_03.pdf	zLph2lU3LnmQGRaF8kCDTg==
BA_polestar paviljoen_P_N_K03.pdf	2j6MBYyow1qB0gbdD4hl/g==
BA_polestar paviljoen_S_N_P04.pdf	dBDTRbJT6nH5GXhF7dOZPA==
BA_polestar paviljoen_S_N_PDD.pdf	NDkJF19Ztb4B4zOhu3dtTw==

SBM0530 - BP - GSHV - Ijzerweglaan

23-3-2023 11:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0530 - BP - GSHV - Ijzerweglaan
TRANS architecten
ACG
Ijzerweglaan 101, 9000, gent



SITUERING

De projectsite is gelegen in een RUP Bellevue, waarbij een aantal stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd zoals programma, bouwlijn en bezetting, groenlast.. Het voorstel gaat uit van een behoud van de economische functie (autohandel) en daarmee gecombineerd een grootschalige studentenhuysvesting. De combinatie van beide programma's is een uitzonderlijke opgave. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en een randvoorwaardennota met input van diensten werd meegegeven.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:
> SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting en economische functie
> CONTEXT: site opgenomen in RUP

ADVIES

Volgens de Kamer wordt een heldere toelichting gegeven.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Scenario's

In Ruimte voor Gent wordt afgestapt van monofunctionele zones, maar wordt de verweving van functies geambieerd ten voordele van dynamiek. In het onderzoek worden twee zwakke functies gecombineerd, namelijk betaalbare studentenhuisvesting met een economische functie. De Kwaliteitskamer apprecieert sterk de ambities in het project voor het verweven en de verticale gestapelde redenering. Beide scenario's in het onderzoek hebben volgens de Kamer kwaliteiten, beide vertrekkend vanaf een achterliggende plausibele redenering. Verder onderzoek en gesprek met diensten zal mee de verdere afwegingen bepalen.

2. Aansluiting op groenzone - collectief

In het RUP wordt een tuinzone voorzien als bufferzone, waar de schalen en logica's worden gebufferd ten aanzien van de omgeving. In het onderzoek is de link tussen de studentenkamers en de groenzone voor de Kamer nog niet helder. De groenzone zal erg boeiend zijn als verblijfs- en publieke zone.

De zonering laat toe een sequens van soorten ruimtes aan te bieden in het project, door de noordelijke groene entreeruimte, en aan zijde van de groenklimaat-as de publiekere ruimte.

Het is erg boeiend dat het verhaal vertrekt vanaf de algemene ambitie om betaalbare studentenkamers aan te bieden. De collectieve voorzieningen voor de studentenhuisvesting zijn echter nog niet duidelijk, volgens de Kamer lenen de hoeken in het project zich daartoe uitstekend.

Onderzoeksvraag is welke relaties op het maaiveld aanvaard kunnen worden in aansluiting met de openbare groenzone, en in welke mate deze open kunnen zijn. Inname of privatisering van de openbare groenruimte niet wenselijk.

Om zo weinig mogelijk verharding te realiseren, dient de entree voor het solitair volume te worden gekanteld. Een deel van de groene ruimte kan worden ingezet om erin te zitten, maar het is niet wenselijk er een gelijkvloerse leefruimte op te schakelen die functionele inname met zich meebrengt. Bijvoorbeeld een collectieve studeerruimte op de verdieping met zicht op het water en het park kan dan weer erg bijzonder en fantastisch zijn.

3. Het solitair vierkant volume

Grote kwaliteit kan liggen in een grotere connectie van de groenklimaat-as in de richting van de Ijzerweglaan, door het toevoegen van een groen-blauwe verbinding. De vorm van het losse gebouw dient verder te worden afgestemd op de potentie van het doortrekken.

Ook voor het gebouw zelf kan dat van grote betekenis zijn, het groen kan mee voor afstand zorg ten aanzien van de showroom.

Volgens het ABR voldoet het gebouwtje perfect, met 55 kamers. De beide studentenhuisvestingsprojecten kunnen zo los van elkaar staan, interessant is de potentiële flexibiliteit met betrekking tot uitbating en beheer. De verbinding tussen de gebouwen ligt in de koppeling via het park en de buitenruimte. De Kamer oppert studenten van het solitair

volume ook toegang te verlenen tot de collectieve leerruimte op de verdieping van het grote gebouw.

Redenerend vanuit brandweerontsluiting, pleit de Kamer het gebouw een kwartslag te draaien en het te adresseren aan de Ijzerweglaan.

4. Inplanting en volumetrie groot volume

Dienst Stedenbouw vraagt de zonegrenzen correct op te meten en in te tekenen, ze twijfelt of deze correct zijn weergegeven.

Bij uitvoering zal het project gefaseerd worden gerealiseerd. De exacte inplanting is daarom belangrijk. Indien moet worden geschoven zal het gebouw in de huidige showroom komen wat een onbouwbaar project oplevert.

Het ontwerp gaat uit vanaf een 45°-regel vanaf 2m hoogte. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt 16m.

Dienst Stedenbouw vraagt het geheel nog meer in beeld te brengen, en een snede te maken met de omliggende huizen met het meenemen van de achtergevels. Ze is bezorgd over de beschaduwing. De 45°-regel levert soms vreemde volumes op, terrasbouw kan hier wel aanleiding zijn voor het ontwerp.

5. Brandweerbereikbaarheid

In de bereikbaarheid voor de hulpdiensten ligt nog een belangrijke opgave. Dat aspect dient verder op het coördinatie-overleg te worden opgenomen.

Indien het pad aan de noordzijde van een naam kan worden voorzien kunnen verschillende adressen worden mogelijk gemaakt. Volgens de Kamer is een brandweerweg door de speeltuin niet wenselijk.

a) Scenario 1

In scenario 1 moet de langse gevel van de kamerniveau's bereikt worden voor de brandweer. De Kamer oppert de collectieve ruimtes te verbinden zodat een meer kamvormig volume wordt bereikt.

b) Scenario 2

De brandweer vraagt een tweede ontsluitingsweg, de Kamer oppert dat via de openbare groenzone te laten gebeuren.

6. Autonoom volume - programmering

Het autonoom volume aan brugzijde is niet helder naar programma toe. De Kamer begrijpt de argumentatie van de bouwheer om een bedrijf en grootschalige studentenhuisvesting niet verder uit te breiden met ander programma. Een ander type bewoner zal niet evident zijn. Voor beheer is het cruciaal een woning voor een coach of conciërge te voorzien. De Kamer ziet in het solitair volume een goede positie om deze op te nemen, de studentenhuisvesting op het dak lijkt een minder geschikte plek.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. Op het coördinatie-overleg dient te worden uitgeklaard wat de opties zijn voor

brandweerontsluiting. Via het speeltuintje omgaan lijkt geen goede optie, ook juridisch planologisch is dat niet mogelijk.

De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgssessie, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

SBM0530 - BP - GSHV - Ijzerweglaan

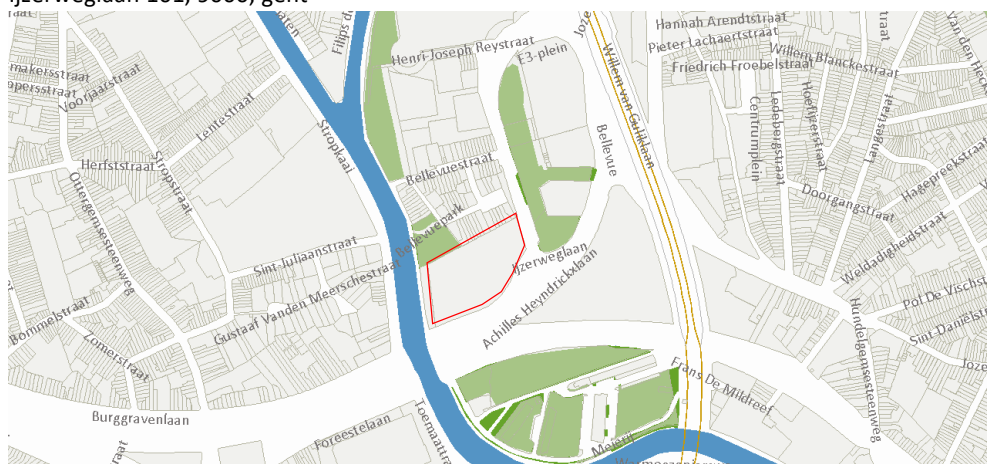
31-8-2023 08:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0530 - BP - GSHV - Ijzerweglaan
TRANS Architectuur & Stedenbouw
ACG
Ijzerweglaan 101, 9000, gent



SITUERING

De projectsite is gelegen in een RUP Bellevue, waarbij een aantal stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd zoals programma, bouwlijn en bezetting, groenlast.. Het voorstel gaat uit van een behoud van de economische functie (autohandel) en daarmee gecombineerd een grootschalige studentenhuysvesting. De combinatie van beide programma's is een uitzonderlijke opgave. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en een randvoorwaardennota met input van diensten werd meegegeven. Het project werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 23/03/2023, in functie van de verdere uitwerking richting architectuur wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:
> SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting en economische functie
> CONTEXT: site opgenomen in RUP

ADVIES

Het project is een mooi voorbeeld van een goed traject met de Kwaliteitskamer, met een eerste sessie in functie van bespreking van de inplanting, volumetrische opbouw en functionele organisatie. Deze tweede sessie vormt een verderzetting van het gesprek in functie van de architectuur van het gebouw.

Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer denken mee na over het ruimtebeslag in de stad en zetten mee in op de begeleiding van projecten waar functies gecombineerd worden, bijvoorbeeld economie / retail met wonen. Het project is een illustratie van waardevolle ruimtelijke verdichting, vanuit de stapeling van de gecombineerde functies. De Kwaliteitskamer is enthousiast over het voorstel, het project wordt helder en logisch opgebouwd. Dat er geen studenten meer in het kleinere volume vooraan worden opgenomen wordt ondersteund en klopt vanuit het grotere verhaal. Het project is erg sterk, zaken komen samen vanuit onverwachte hoek. De collectieve ruimte is een kostbare bijzonderheid. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Opbouw architectuur

De Kamer is van mening dat het voorgestelde beeld van het gebouw erg eerlijk is, er zijn 350 kamers, met evenveel ramen. Het gebouw straalt uit wat het is, zonder onnodige ritmeringen en verspringingen. Dat ook de technieken worden opgenomen in het afzonderlijke gebouw ondersteunt de helder opbouw.

Een nieuwe huisstijl van het merk kan zijn identiteit uit het casco halen, dat is volgens de Kwaliteitskamer een bijzonder straffe zet in het voorstel. Het casco moet daarom kloek zijn, en de hardheid van de vele raampjes is een welgemikte zet. Aan de noordzijde wordt de sokkel dun voorgesteld, waardoor het volume aan die zijde de menselijke laag opzoekt en de voordeuren en ramen voor de studenten een directe relatie met het maaiveld opzoeken. Dat is positief.

2. Materialisatie

Zowel vanuit esthetische overwegingen als de realisatie van de identiteit voor de economische functie, kan de Kamer de zwarte casco en kleurstelling volledig volgen.

Hout is een interessant materiaal, omwille van zijn positieve tactiliteit. De Kamer adviseert de verwerking van het materiaal mee te nemen bij de finale keuze van het type hout, er moet preventief worden ingezet op het realiseren van het toekomstige beeld. Verwerking kan een gebouw snel doen versralen. De Kamer oppert de fragiliteit van de verkleuring mee te nemen, bijvoorbeeld door het branden van het hout, of voor zwart hout te kiezen,.. om het beeld onder controle te houden.

De Kamer refereert naar de woning van Marie-Jose Van Hee aan de Ketelvest, of het Bezoekerscentrum Zwin van Gafpa - Coussée & Goris.

Daarnaast wijst ze ook op de warmte-opname van donker materiaal, dat vraagt nog verder onderzoek.

3. Detaillering

De kloekheid van het voorstel is een absolute sterkte. Bij een eerste aanblik dacht de Kamer

aan werk van Neutelings of Zwitserse architectuur, in plaats van dak met leien zou het ook een betonnen kap kunnen zijn.

Veel zaken die de kloekheid van het gebouw maken kunnen echter kracht verliezen door de kleinschaligheid van het materiaal en de daaruitvolgende details.

De Kamer is nog bezorgd over de hoek aan noordoostelijke zijde, het is een zeer delicate kant. Er komt op die plek erg veel samen. Het gebouw is zeer rechttoe rechtaan, de detaillering kan de radicaliteit onderuit halen. De detaillering vraagt verder onderzoek om het vooropgestelde beeld onder controle te houden. De abstracte kap behoeft volgens de Kamer geen dakrand, onderzoeksvraag is dan of de grote goot klopt, moet ze nog bruter zijn, of moet met een omslag naar de zijkant,..? Of kan er een grote betonnen dakgoot, die de gevel van Volvo omplooit en waarop het dak staat, en waarbij de architectuur van de sokkel wordt omgedraaid? De Kamer adviseert om de details te beperken, om het beeld abstract te houden.

4. Begroening

Bij groene gevels in de architectuur wordt het groen dikwijls op een ijl net vooropgesteld. Bij realisatie blijkt vaak een zwaardere constructie noodzakelijk, omwille van de noodzaak aan volume en grond. De Kamer stelt zich daarom terughoudend op tegenover de vergroende gevel, hierop moet worden gewerkt in functie van het vooropgestelde beeld en detaillering. Ook de plantenkeuze speelt een rol, zowel in functie van het beeld en de beleving ervan als in functie van beheer. Wisteria groeit bijvoorbeeld erg snel per jaar vanaf volle grond. De Kamer vraagt hier verder over na te denken en de detaillering verder af te stemmen.

De sokkel van twee bouwlagen gaat uit van een casco, structuur en opname merkidentiteit en diversiteit in de functies. Erg mooi in het beeld is een stuk waar weinig aandacht naar gaat: de geritmeerde werkplaats. De Kamer ziet in de betonnen structuur een aanleiding voor een klimstructuur voor planten vanaf de volle grond.

De Kamer is daarnaast nog niet zeker of het vooropgestelde beeld van de patio's zal kunnen worden gerealiseerd, met een zwarte achtergrond en duidelijk groen. De Kamer kunnen ook lichter in groen, zoals de Robinia, Ailante, of populier of de hoogte, het loverdek en het perspectief moeten worden meegenomen.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. De Kamer heeft veel appreciatie voor het voorstel en ontwerp, de inplanting, volumetrie en planmatige opbouw zijn helder, de resolute identiteit in de architectuur klopt helemaal. Het radicale mag niet worden afgevlakt, de Kamer vraagt hier verder over te waken. De materialiteit en begroening moeten in de hand kunnen worden gehouden in functie van het vooropgestelde beeld, het gebouw mag geen slachtoffer worden van de tijd of een vorm van scherpte in budgettering. Updates kunnen worden afgestemd met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

Voorliggende aanvraag OMV_2023120458, betreft het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting, door ACG IMMO bvba, ACG Maserati nv, ACG PERFORMANCE EV nv en AUTOMOBIEL CENTER GENT nv, gelegen te Ijzerweglaan 101, 9050 Gent (afd. 20) sectie A 445 S244032A0445/00S002

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 23/03/2023 en 31/08/2023. Team Stadsbouwmeester was eveneens betrokken in de stedelijke overlegmomenten en de coördinatie-overleggen.

Het project is een mooi voorbeeld van een goed traject met de Kwaliteitskamer, met een eerste sessie in functie van bespreking van de inplanting, volumetrische opbouw en functionele organisatie. Deze tweede sessie vormt een verderzetting van het gesprek in functie van de architectuur van het gebouw.

Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer denken mee na over het ruimtebeslag in de stad en zetten mee in op de begeleiding van projecten waar functies gecombineerd worden, bijvoorbeeld economie / retail met wonen. Het project is een illustratie van waardevolle ruimtelijke verdichting, vanuit de stapeling van de gecombineerde functies. De Kwaliteitskamer is enthousiast over het voorstel, het project wordt helder en logisch opgebouwd. Dat er geen studenten meer in het kleinere volume vooraan worden opgenomen wordt ondersteund en klopt vanuit het grotere verhaal. Het project is erg sterk, zaken komen samen vanuit onverwachte hoek. De collectieve ruimte is een kostbare bijzonderheid.

Het project werd stelselmatig bijgestuurd en verder verfijnd naar aanleiding van de input van de diverse adviserende partijen.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer en het integrale advies SBM zijn bijgevoegd als bijlage.

ADVIES KWALITEITSKAMER 23/03/2023

De projectsite is gelegen in een RUP Bellevue, waarbij een aantal stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd zoals programma, bouwlijn en bezetting, groenlast.. Het voorstel gaat uit van een behoud van de economische functie (autohandel) en daarmee gecombineerd een grootschalige studentenhuisvesting. De combinatie van beide programma's is een uitzonderlijke opgave. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en een randvoorwaardennota met input van diensten werd meegegeven

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

> SCHAAL: grootschalige studentenhuisvesting en economische functie

> CONTEXT: site opgenomen in RUP

ADVIES

Volgens de Kamer wordt een heldere toelichting gegeven.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Scenario's

In Ruimte voor Gent wordt afgestapt van monofunctionele zones, maar wordt de verweving van functies geambieerd ten voordele van dynamiek. In het onderzoek worden twee zwakke functies gecombineerd, namelijk betaalbare studentenhuysvesting met een economische functie. De Kwaliteitskamer apprecieert sterk de ambities in het project voor het verweven en de verticale gestapelde redenering. Beide scenario's in het onderzoek hebben volgens de Kamer kwaliteiten, beide vertrekkend vanaf een achterliggende plausibele redenering. Verder onderzoek en gesprek met diensten zal mee de verdere afwegingen bepalen.

2. Aansluiting op groenzone - collectief

In het RUP wordt een tuinzone voorzien als bufferzone, waar de schalen en logica's worden gebufferd ten aanzien van de omgeving. In het onderzoek is de link tussen de studentenkamers en de groenzone voor de Kamer nog niet helder. De groenzone zal erg boeiend zijn als verblijfs- en publieke zone.

De zonering laat toe een sequens van soorten ruimtes aan te bieden in het project, door de noordelijke groene entreeruimte, en aan zijde van de groenklimaat-as de publiekere ruimte.

Het is erg boeiend dat het verhaal vertrekt vanaf de algemene ambitie om betaalbare studentenkamers aan te bieden. De collectieve voorzieningen voor de studentenhuysvesting zijn echter nog niet duidelijk, volgens de Kamer lenen de hoeken in het project zich daartoe uitstekend.

Onderzoeksvraag is welke relaties op het maaiveld aanvaard kunnen worden in aansluiting met de openbare groenzone, en in welke mate deze open kunnen zijn. Inname of privatisering van de openbare groenruimte niet wenselijk.

Om zo weinig mogelijk verharding te realiseren, dient de entree voor het solitair volume te worden gekanteld. Een deel van de groene ruimte kan worden ingezet om erin te zitten, maar het is niet wenselijk er een gelijkvloerse leefruimte op te schakelen die functionele inname met zich meebrengt. Bijvoorbeeld een collectieve studeerruimte op de verdieping met zicht op het water en het park kan dan weer erg bijzonder en fantastisch zijn.

3. Het solitair vierkant volume

Grote kwaliteit kan liggen in een grotere connectie van de groenklimaat-as in de richting van de Ijzerweglaan, door het toevoegen van een groen-blauwe verbinding. De vorm van het losse gebouw dient verder te worden afgestemd op de potentie van het doortrekken.

Ook voor het gebouw zelf kan dat van grote betekenis zijn, het groen kan mee voor afstand zorg ten aanzien van de showroom. Volgens het ABR voldoet het gebouwtje perfect, met 55 kamers. De beide studentenhuysvestingsprojecten kunnen zo los van elkaar staan, interessant is de potentiële flexibiliteit met betrekking tot uitbating en beheer. De verbinding tussen de gebouwen ligt in de koppeling via het park en de buitenruimte. De Kamer oppert studenten van het solitair volume ook toegang te verlenen tot de collectieve leerruimte op de verdieping van het grote gebouw.

Redenerend vanuit brandweerontruysluiting, pleit de Kamer het gebouw een kwartslag te draaien en het te adresseren aan de Ijzerweglaan.

4. Inplanting en volumetrie groot volume

Dienst Stedenbouw vraagt de zonegrenzen correct op te meten en in te tekenen, ze twijfelt of deze correct zijn weergegeven. Bij uitvoering zal het project gefaseerd worden gerealiseerd. De exacte inplanting is daarom belangrijk. Indien moet worden geschoven zal het gebouw in de huidige showroom komen wat een onbouwbaar project oplevert.

Het ontwerp gaat uit vanaf een 45°-regel vanaf 2m hoogte. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt 16m.

Dienst Stedenbouw vraagt het geheel nog meer in beeld te brengen, en een snede te maken met de omliggende huizen met het meenemen van de achtergevels. Ze is bezorgd over de beschaduwing. De 45°-regel levert soms vreemde volumes op, terrasbouw kan hier wel aanleiding zijn voor het ontwerp.

5. Brandweerbereikbaarheid

In de bereikbaarheid voor de hulpdiensten ligt nog een belangrijke opgave. Dat aspect dient verder op het coördinatie-overleg te worden opgenomen.

Indien het pad aan de noordzijde van een naam kan worden voorzien kunnen verschillende adressen worden mogelijk gemaakt. Volgens de Kamer is een brandweerweg door de speeltuin niet wenselijk.

a) Scenario 1

In scenario 1 moet de langse gevel van de kamerniveau's bereikt worden voor de brandweer. De Kamer oppert de collectieve ruimtes te verbinden zodat een meer kamvormig volume wordt bereikt.

b) Scenario 2

De brandweer vraagt een tweede ontsluitingsweg, de Kamer oppert dat via de openbare groenzone te laten gebeuren.

6. Autonom volume - programmering

Het autonoom volume aan brugzijde is niet helder naar programma toe. De Kamer begrijpt de argumentatie van de bouwheer om een bedrijf en grootschalige studentenhuysvesting niet verder uit te breiden met ander programma. Een ander type bewoner zal niet evident zijn. Voor beheer is het cruciaal een woning voor een coach of conciërge te voorzien. De Kamer ziet in het solitair volume een goede positie om deze op te nemen, de studentenhuysvesting op het dak lijkt een minder geschikte plek.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. Op het coördinatie-overleg dient te worden uitgeklaard wat de opties zijn voor brandweerontsluiting. Via het speeltuintje omgaan lijkt geen goede optie, ook juridisch planologisch is dat niet mogelijk.

De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgsessie, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

ADVIES KWALITEITSKAMER 31/08/2023

Het project is een mooi voorbeeld van een goed traject met de Kwaliteitskamer, met een eerste sessie in functie van bespreking van de inplanting, volumetrische opbouw en functionele organisatie. Deze tweede sessie vormt een verderzetting van het gesprek in functie van de architectuur van het gebouw.

Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer denken mee na over het ruimtebeslag in de stad en zetten mee in op de begeleiding van projecten waar functies gecombineerd worden, bijvoorbeeld economie / retail met wonen. Het project is een illustratie van waardevolle ruimtelijke verdichting, vanuit de stapeling van de gecombineerde functies. De Kwaliteitskamer is enthousiast over het voorstel, het project wordt helder en logisch opgebouwd. Dat er geen studenten meer in het kleinere volume vooraan worden opgenomen wordt ondersteund en klopt vanuit het grotere verhaal. Het project is erg sterk, zaken komen samen vanuit onverwachte hoek. De collectieve ruimte is een kostbare bijzonderheid.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Opbouw architectuur

De Kamer is van mening dat het voorgestelde beeld van het gebouw erg eerlijk is, er zijn 350 kamers, met evenveel ramen. Het gebouw straalt uit wat het is, zonder onnodige ritmeringen en verspringingen. Dat ook de technieken worden opgenomen in het afzonderlijke gebouw ondersteunt de helder opbouw.

Een nieuwe huisstijl van het merk kan zijn identiteit uit het casco halen, dat is volgens de Kwaliteitskamer een bijzonder straffe zet in het voorstel. Het casco moet daarom kloek zijn, en de hardheid van de vele raampjes is een welgemikte zet. Aan de noordzijde wordt de sokkel dun voorgesteld, waardoor het volume aan die zijde de menselijke laag opzoekt en de voordeuren en ramen voor de studenten een directe relatie met het maaiveld opzoeken. Dat is positief.

2. Materialisatie

Zowel vanuit esthetische overwegingen als de realisatie van de identiteit voor de economische functie, kan de Kamer de zwarte casco en kleurstelling volledig volgen.

Hout is een interessant materiaal, omwille van zijn positieve tactiliteit. De Kamer adviseert de verwerking van het materiaal mee te nemen bij de finale keuze van het type hout, er moet preventief worden ingezet op het realiseren van het toekomstige beeld. Verwerking kan een gebouw snel doen verschromen. De Kamer oppert de fragiliteit van de verkleuring mee te nemen, bijvoorbeeld door het branden van het hout, of voor zwart hout te kiezen,.. om het beeld onder controle te houden.

De Kamer refereert naar de woning van Marie-Jose Van Hee aan de Ketelvest, of het Bezoekerscentrum Zwin van Gafpa - Coussée & Goris.

Daarnaast wijst ze ook op de warmte-opname van donker materiaal, dat vraagt nog verder onderzoek.

3. Detaillering

De kloekheid van het voorstel is een absolute sterkte. Bij een eerste aanblik dacht de Kamer aan werk van Neutelings of Zwitserse architectuur, in plaats van dak met leien zou het ook een betonnen kap kunnen zijn.

Veel zaken die de kloekheid van het gebouw maken kunnen echter kracht verliezen door de kleinschaligheid van het materiaal en de daaruitvolgende details.

De Kamer is nog bezorgd over de hoek aan noordoostelijke zijde, het is een zeer delicate kant. Er komt op die plek erg veel samen. Het gebouw is zeer rechthoekig, de detaillering kan de radicaliteit onderuit halen. De detaillering vraagt verder onderzoek om het vooropgestelde beeld onder controle te houden. De abstracte kap behoeft volgens de Kamer geen dakrand, onderzoeksvraag is dan of de grote goot klopt, moet ze nog bruter zijn, of moet met een omslag naar de zijkant,...? Of kan er een grote betonnen dakgoot, die de gevel van Volvo omplooit en waarop het dak staat, en waarbij de architectuur van de sokkel wordt omgedraaid? De Kamer adviseert om de details te beperken, om het beeld abstract te houden.

4. Begroening

Bij groene gevels in de architectuur wordt het groen dikwijls op een ijl net vooropgesteld. Bij realisatie blijkt vaak een zwaardere constructie noodzakelijk, omwille van de noodzaak aan volume en grond. De Kamer stelt zich daarom terughoudend op tegenover de vergroende gevel, hierop moet worden gewerkt in functie van het vooropgestelde beeld en detaillering.

Ook de plantenkeuze speelt een rol, zowel in functie van het beeld en de beleving ervan als in functie van beheer. Wisteria groeit bijvoorbeeld erg snel per jaar vanaf volle grond.

De Kamer vraagt hier verder over na te denken en de detaillering verder af te stemmen.

De sokkel van twee bouwlagen gaat uit van een casco, structuur en opname merkidentiteit en diversiteit in de functies. Erg mooi in het beeld is een stuk waar weinig aandacht naar gaat: de geritmeerde werkplaats. De Kamer ziet in de betonnen structuur een aanleiding voor een klimstructuur voor planten vanaf de volle grond.

De Kamer is daarnaast nog niet zeker of het vooropgestelde beeld van de patio's zal kunnen worden gerealiseerd, met een zwarte achtergrond en duidelijk groen. De Kamer kunnen ook lichter in groen, zoals de Robinia, Ailante, of populier of de hoogte, het loverdek en het perspectief moeten worden meegenomen.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. De Kamer heeft veel appreciatie voor het voorstel en ontwerp, de inplanting, volumetrie en planmatige opbouw zijn helder, de resolute identiteit in de architectuur klopt helemaal. Het radicale mag niet worden afgevlakt, de Kamer vraagt hier verder over te waken.

De materialiteit en begroening moeten in de hand kunnen worden gehouden in functie van het vooropgestelde beeld, het gebouw mag geen slachtoffer worden van de tijd of een vorm van scherperte in budgettering.

Updates kunnen worden afgestemd met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.