



2024_CBS_05202 OMV_2023121086 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonproject: nieuwbouw, renovatie, herbestemming en sloping - met openbaar onderzoek - Molenaarsstraat en Sint-Antoniushoek, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
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

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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

3SB BV met als contactadres Winston Churchillaan 167, 1180 Ukkel heeft een aanvraag (OMV_2023121086) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2023.

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

- Onderwerp: het realiseren van een woonproject: nieuwbouw, renovatie, herbestemming en sloping
- Adres: Molenaarsstraat 1, 3, 5, 7, 9, 15, Sint-Antoniushoek 1, 2 en 3, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 82E, 86T, 87D, 91C, 92C, 93B, 94C en 96B

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag omvat het realiseren van een woonproject (renovatie en nieuw na sloop) op de hoek van de Sint-Antoniushoek en Molenaarsstraat. De Sint-Antoniushoek bevindt zich langs de waterloop de Lieve. De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen. De site omvat panden in de schil (Molenaarsstraat 1 tem 15 en Sint-Antoniushoek 1 tem 3) alsook pakhuizen/voormalige bedrijfsgebouwen in het achterliggende binnengebied. De site heeft in totaliteit een oppervlakte van ca. 2475 m², dat nagenoeg volledig bebouwd is.

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

Volgende panden zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Voor de beschrijving verwijzen we naar de inventaris van bouwkundig erfgoed:

- Molenaarstraat 1: Hoekhuis: ID: 135357
- Molenaarstraat 3: Stadswoning In de wapens van Amsterdam ID: 135367
- Molenaarstraat 5: Stadswoning ID: 135369
- Molenaarsstraat 7: Stadswoning ID: 135371
- Molenaarstraat 9: Stadswoning ID: 135374
- Molenaarsstraat 11, 13: Arbeiderswoningen ID: 135360
- Molenaarsstraat 15: Herenhuis ID: 95492
- Sint-Antoniushoek 1 a,b,c: ID: 135372
- Sint-Antoniushoek 2 Herenhuis: ID: 136466

1/ Volumes in de schil

De meeste panden in de schil bezitten een (hoge) erfgoedwaarde waardoor het uitgangspunt verbouwen is, al dan niet met sloop van minderwaardige aan- of uitbouwen. Voor de panden Molenaarsstraat 11-13 en Sint-Antoniushoek 1c en 3 wordt evenwel sloop voorgesteld vanwege de beperkte erfgoedwaarde.

Concreet worden bij de panden Molenaarsstraat 1 tem 9 intern **verbouwd** en worden ook bestaande aanbouwen gesloopt en vervangen door een nieuwe uitbreiding of aangewend als buitenruimte. Bij de panden 1, 5 en 9 wordt een nieuwe aanbouw voorzien (op alle verdiepingen) tot tegen de achterste (interne) perceelsgrens. Bij de tussenliggende panden 3 en 5 worden geen nieuwe aanbouwen voorzien en is de bouwdiepte beperkt tot de hoofdgebouwen. In de 'tuinkamers' die door deze ingrepen ontstaan worden de toegangen tot de bovenliggende woonentiteiten voorzien, door middel van buitentrappen (zie ook verder). De op vandaag overdekte doorsteek tussen Molenaarsstraat 1 en Sint-Antoniushoofdkaai 1(a) wordt opengewerkt en kan, door sloop van de aanbouwen, verbreden richting het nieuwe binnenplein.

Het pand **Molenaarsstraat 11-13** wordt integraal gesloopt en vervangen door nieuw volume. Dit volume is opgebouwd uit 3 bouwlagen met een plat dak waarbij de derde bouwlaag ten opzichte van de voorgevel teruggetrokken wordt. De nieuwe dakrandhoogte (gemeten vanaf de nulpas en tot de bovenzijde van de balustrade op de voorgevellijn) bedraagt 8,90 meter; de dakrandhoogte van de (teruggetrokken) derde bouwlaag bedraagt 10,95 meter. De zone tussen de voorgevellijn en de teruggetrokken bouwlaag wordt volledig ingericht als dakterras. De bouwdiepte bedraagt op de verdiepingen 8,86 meter (inclusief uitkragende terrassen met een diepte van 1,20 meter).

Op het gelijkvloers wordt hier een toegang (ook voor gemotoriseerd vervoer en de brandweer) voorzien. Voorts wordt de vrijgekomen gelijkvloerse ruimte ingevuld met een trappenkoker naar de bovenliggende woonentiteit en een buitenruimte die gevoegd wordt bij het naastliggende pand (Molenaarsstraat 9). Op de verdiepingen bevindt zich één woonentiteit met 2 slaapkamers.

Het pand **Sint-Antoniushoofdkaai 1c** wordt eveneens gesloopt en vervangen door een nieuwbouw opgebouwd uit 4 bouwlagen met een plat dak waarbij de vierde bouwlaag ten opzichte van de voorgevel teruggetrokken is. De nieuwe dakrandhoogte (gemeten vanaf de nulpas en tot de bovenzijde van de balustrade op de voorgevellijn) bedraagt 10,57 meter; de dakrandhoogte van de (teruggetrokken) vierde bouwlaag bedraagt 12,99 meter. De zone tussen de voorgevellijn en de teruggetrokken bouwlaag wordt volledig ingericht als dakterras. De achtergevel loopt niet parallel met de voorgevel, maar volgt de schuine lijn van het naastliggende pand Sint-Antoniushoofdkaai 1b. De bouwdiepte op alle verdiepingen bedraagt zodoende maximaal (gemeten op de grens met Sint-Antoniushoofdkaai 1b) ca. 15,50 meter. Binnen het nieuwe volume wordt op het gelijkvloers praktijkruimtes voorzien; op de verdiepingen worden 2 woonentiteiten voorzien (met respectievelijk 1 en 2 slaapkamers). De nieuwe circulatiekern binnen dit volume dient ook als circulatiekern voor de moderne gilden/galerij/co-working van het naastliggende pand Sint-Antoniushoofdkaai 1a-b.

Een derde nieuw volume wordt voorzien ter vervanging van het pand **Sint-Antoniushoofdkaai 3**. De voorgevel van de bestaande eengezinswoning bevindt zich 1,50 à 1,80 meter achter de rooilijn. Het nieuwe volume wordt wel op de rooilijn ingeplant. Afgaande op de kadastrale gegevens zou men kunnen veronderstellen dat hiervoor op een perceel van de aanpalende eigenaar (links) wordt gebouwd. Het kadasterplan lijkt hierover evenwel een foute weergave te zijn; het voorliggende strookje behoort tot de eigendom van de aanvragers. Het nieuwe volume wordt opnieuw opgebouwd uit 4 bouwlagen met een plat dak en waarbij de vierde bouwlaag teruggetrokken is ten opzichte van de voorgevel.

De hoogtes (aan de straatzijde) zijn dezelfde als deze van het nieuwe volume Sint-Antoniushoek 1c.

De nieuwe dakrandhoogte (gemeten vanaf de nulpas en tot de bovenzijde van de balustrade op de voorgevellijn) bedraagt 10,57 meter; de dakrandhoogte van de (teruggetrokken) vierde bouwlaag bedraagt 12,99 meter. De zone tussen de voorgevellijn en de teruggetrokken bouwlaag wordt volledig ingericht als dakterras.

De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 20,11 meter; op de verdiepingen 12 meter. Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte uitgebreid door het voorzien van een dakterras met een diepte van 2,60 meter. Het pand omvat in totaal 3 wooneenheden met respectievelijk, 1, 2 en 3 slaapkamers.

2/ Functies in de schil

In de schil (= gebouwen palend aan de Sint-Antoniushoek en Molenaarsstraat) komt in de **bestaande toestand** een variatie aan bestemmingen voor: De panden Molenaarsstraat 1 tem 3 huisvesten een commerciële functie (bakkerij, horeca, ateliers) met daarboven wonen, Molenaarsstraat 9 en Sint-Antoniushoek 1 tem 3 omvatten een zuivere woonfunctie en een aantal panden (Molenaarsstraat 11 tem 15) staan sinds lange tijd leeg. De panden Molenaarsstraat 1 tem 9 zijn te beschouwen als te beschermen eengezinswoningen.

In de **nieuwe toestand** wordt opnieuw een combinatie van wonen en commerciële functies voorzien voor nagenoeg alle panden, uitgezonderd Molenaarsstraat 9 en 11 en Sint-Antoniushoek 3 waar enkel zuiver wonen wordt voorzien. Het algemene uitgangspunt voor het combineren van wonen en commerciële functies is dat de commerciële functie (handel, horeca of 'moderne gilden') telkens voorzien worden op het gelijkvloers en de woonfunctie zich bevindt op de bovenliggende verdieping(en). De woonfunctie is in een aantal gevallen te bereiken langs de achterzijde, via een aparte buitentrap. In het pand Sint-Antoniushoek 1a en 1b worden de moderne gilden/galerij/co-working doorgetrokken op alle verdiepingen en is er geen woonvorm aanwezig.

Met de term 'moderne gilden' worden bedrijven/initiatieven bedoeld zoals een atelier bloemschikken, juweelontwerpers, digitale graficus, stoffenontwerpers,

Het pand Sint-Antoniushoek blijft zijn bestemming als woonfunctie houden maar wordt omgevormd van eengezinswoning naar 4 'short stay'-units. Hiermee wordt geen hotelvorm bedoeld maar een woonvorm voor personen die huisvesting zoeken voor een korte periode. Dit kan gaan om personen die voor een termijn van één of meerdere maanden in Gent verblijven voor hun werk, voor personen die bijvoorbeeld relatieproblemen hebben en voor een bepaalde korte periode apart wensen te wonen of voor mensen die hun huis hebben verkocht maar nog niet in hun nieuwe woningen kunnen intrekken. Het is zeker niet de intentie om toeristen te ontvangen. De bekendmaking van het pand met zijn functie als short-stay zal gebeuren via een immobiliënkantoor en niet via toeristische websites.

3/ Volumes in het binnengebied (pakhuisen)

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de pakhuisen in het binnengebied doorheen de jaren werden benut voor meerdere vormen van bedrijvigheid. De meest kenmerkende – en tevens hoogste - gebouwen die hier aanwezig zijn, zijn 3 pakhuisen. Twee pakhuisen staan gekoppeld tegen de noordelijke perceelsgrens, één ervan is solitair ingeplant in de noordwestelijke hoek van de site. Voorliggende aanvraag gaat uit van het behoud (en

verbouwen) van deze 3 pakhuizen en sloop van alle (lagere) bijgebouwen die rondom aanwezig zijn.

In de nieuw vrijgekomen zone tussen de pakhuizen, ca. 20 meter, wordt een **nieuw volume** voorzien. Het volume is opgebouwd uit 4 bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. De dakrandhoogte bedraagt 12,07 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas). De footprint van het hoofdvolume bedraagt 15,55 op 10,60 meter. Ten opzichte van de noordelijke (dichtstbijzijnde) perceelsgrens wordt een afstand van minimaal 3 meter afstand aangehouden. Op het gelijkvloers wordt in deze richting een uitbreiding voorzien tot tegen de perceelsgrens, met aan weerszijden een 'binnentuin'. Op het gelijkvloers, eerste en tweede verdieping maakt het nieuwe gebouw een – zowel functionele als ruimtelijke - verbinding met de pakhuizen waartussen het zich bevindt.

Het nieuwe centrale pakhuis wordt volledig onderkelderd (ruimer dan de bovengrondse footprint) en maakt ondergronds de verbinding met de nieuwe kelder van gebouw Sint-Antoniushoek 3. De toegang tot de kelder verdieping wordt genomen via een fietstrap (gesitueerd tussen pakhuis en Sint-Antoniushoek 3) alsook via de circulatiekern van het nieuwe pakhuis dat tot in de kelder doorloopt.

De **bestaande gekoppelde pakhuizen (het grote pakhuis)** worden intern met elkaar verbonden door het deels slopen van de interne muur. Het ontwerp voorziet om de bestaande houten draagstructuur te verplaatsen zodat de bestaande lage verdiepingshoogtes kunnen worden verruimd. Hierbij worden de bestaande moer- en kinderbalken maximaal gerecupereerd. De oorspronkelijke dakspanten blijven ook behouden en worden aangepast aan de nieuwe verdiepingshoogte. Het ontwerp voorziet nieuwe binnengevels, zodat het oorspronkelijke baksteenparament aan de binnenzijde van de loods behouden kan blijven. De oorspronkelijke gevelopeningen worden opnieuw geopend. Er wordt ofwel geen schrijnwerk voorzien ofwel hedendaags schrijnwerk. De zone tussen bestaande buitengevel en nieuwe binnengevel wordt zowel ingevuld met terraszones als open gelaten.

Het **kleine bestaande pakhuis** heeft in zijn bestaande toestand eveneens een waardevolle interne houten structuur, maar ook beperkte verdiepingshoogtes. Hier is daarom voorzien om enkel de bestaande houten draagstructuur tussen de eerste en tweede verdieping te behouden zodat er voldoende vrije hoogte kan gecreëerd worden op de gelijkvloerse en tweede verdieping. De oorspronkelijke dakspanten blijven ook behouden. De oorspronkelijke gevelopeningen worden opnieuw geopend en voorzien van nieuw schrijnwerk. Er wordt niet gewerkt met een ontdubbelde gevel, maar de gevels worden langs de binnenzijde geïsoleerd.

4/ Functies in de pakhuizen

Het gelijkvloers in het binnengebied wordt nagenoeg integraal voorzien als ruimtes voor de 'moderne gilden'. Op de bovenliggende verdiepingen worden verschillende woonentiteiten voorzien. De hoofdtoegangen naar zowel gilden als bovenliggende woonentiteiten bevinden zich in de verbindingsvolumes tussen bestaand en nieuwe pakhuizen. De moderne gilden zijn, door middel van grote glaspertijen, gericht naar het nieuwe binnengebied. Het gelijkvloers van het kleine pakhuis wordt ingericht als fietsenstalling (23 fietsenplaatsen waarvan 9 voor buitenmaatse fietsen) en afvallokaal.

De oppervlakte van de ruimtes voor **moderne gilden** varieert: er worden zowel grotere (tot 100 m²) als kleinere (minimaal 18,62 m²) units voorzien. De totale oppervlakte bedraagt zo'n 282 m² (nuttige vloeroppervlakte).

In de **pakhuisen** (nieuw + bestaande volumes) worden in totaal 9 woonentiteiten op de verdiepingen voorzien, met een mix van 1, 2 en 3 slaapkamers.

In de kelder onder het nieuwe pakhuis worden, bijkomend aan de bovengrondse fietsenstalling, 69 fietsstalplaatsen voorzien, private bergingen voor woonentiteiten en moderne gilden en een aantal technische ruimtes.

5/ Omgevingsaanleg en riolering

Het binnenplein dat ontstaat door sloop van de gebouwen op het binnengebied is toegankelijk via een doorgang bij Molenaarsstraat 11. Langs deze onderdoorrit kan de brandweer alsook occasioneel gemotoriseerd vervoer (laden en lossen) het binnenplein bereiken. Een tweede toegang gebeurt via een doorsteek tussen Sint-Antoniusskaai 1(a) en Molenaarsstraat 1.

Ter hoogte van de toegang (Molenaarsstraat) wordt de (brandweer)weg (zonder keerpunt) uitgevoerd in een kasseiverharding met open voeg of een waterdoorlatende kiezelverharding. Deze verharding wordt geflankeerd door een zone in waterdoorlatende kunststofgrasdallen en verder met groenzones met vaste planten en siergrassen. Verder in het, voorbij de brandweerweg, wordt het binnengebied ingericht met paadjes, terrasjes met bomen, vaste planten en siergrassen.

Tussen de achtergevels van de woningen Molenaarsstraat 1 – 9 en Sint-Antoniusskaai 1 wordt nog een bovengrondse niet-overdekte fietsenstalling voorzien met ruimte voor 18 fietsen waarvan 3 buitenmaatse.

Het rioleringsstelsel wordt grondig gewijzigd. In het binnengebied wordt ook ruimte voorzien voor septische putten, hemelwaterputten en buffertanks. De overloop van de hemelwaterputten en buffertank worden afgeleid naar de Lieve.

6/ Mobiliteit

Aanvullend op de bovenbeschreven fietsenstallingen, worden minimaal 15 autoparkeerplaatsen in de buurt, op wandelafstand, van het project voorzien. Er werd een intentieverklaring toegevoegd als bijlage met verschillende partijen om aan te tonen dat er parkeerplaatsen kunnen gehuurd worden op lange termijn (minstens 10 jaar):

- 1 parkeerplaatsen op minder dan 100 m wandelafstand (Sint-Antoniusskaai 4)
- Maximum 15 parkeerplaatsen op 650 m wandelafstand (Drabstraat 22)

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Voor het uitgraven en de opbouw van kelders is de exploitatie van een bronbemaling noodzakelijk.

Uit de bemalingstudie blijkt er mogelijk een verhoogde concentratie aan PFAS en arseen aanwezig te zijn (hoger dan het indelingscriterium) in het grondwater. Er wordt een waterzuivering voorzien en een verhoogde lozingsnorm aangevraagd.

Voor de warmteproductie wordt een BEO-veld voorzien, bestaande uit 32 boringen van 150 m, gecombineerd met 2 warmtepompen. Er worden geen andere stookinstallaties voorzien op de

exploitatie. Conform de uitzondering onder rubriek 55.1 van Vlare II is deze boring niet ingedeeld aangezien het dieptecriterium op dieper dan 150 m werd bepaald op deze locatie.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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) Lozing van gezuiverd bemalingswater met een max. debiet van 1,7 m ³ /uur klasse 2 Nieuw	1,7 m ³ /uur
3.6.3.1°b)	afvalwaterzuiveringsinstallaties (+ lozen effluentwater en ontwateren bijhorende slibproductie) voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat een of meer gevaarlijke stoffen (bijlage 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende milieukwaliteitsnormen voor het uiteindelijk ontvangende oppervlaktewater - andere dan rubriek 3.6.5 (tot en met 5 m ³ /u) Lozing van gezuiverd bemalingswater met een debiet van 1,7 m ³ /u klasse 2 Nieuw	1,7 m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen met een elektrisch vermogen van 28 kW klasse 3 Nieuw	56 kW
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Bemaling met een max. totaal debiet van 5000 m ³ /jaar klasse 3 Nieuw	5000 m ³ /jaar

Op de site zullen zich meerdere ruimtes voor dienstverlening en handel bevinden. De projectontwikkeling mikt op kleinschalige activiteiten, waarbij activiteiten met significante geluids- of andere milieuhinder niet worden toegelaten. Deze activiteiten zullen vermoedelijk niet ingedeeld zijn volgens Vlare II, bijlage 1. Indien er toch een drempel van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten wordt overschreden is het aan de afzonderlijke exploitanten om hiervoor de nodige melding klasse 3 te doen of een omgevingsvergunning aan te vragen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 19/05/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW M-7-70)

* Op 29/12/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van het gelijkvloers van een woonhuis met drankgelegenheden en het uitvoeren van binnenaanpassingswerken op de 1° verdieping. (KW M-23-75)

* Op 27/06/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het reinigen en herstellen van een geklasserde gevel (zandstralen en heropvoegen). (1981/678)

* Op 21/08/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van twee voorgevels. (1986/730)

* Op 09/03/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een eengezinswoning. (2007/6)

3. WIJZIGINGSVERZOEK

Op 21 maart 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend (PIV 5). Op 26 maart 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen. Er werd een tweede maal advies ingewonnen van de Brandweerzone Centrum.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 januari 2024 onder ref. 020003-005/MLE/2024:

Besluit:

ONGUNSTIG voor de omgevingsaanleg van het binnengebied en het gebouw Molenaarsstraat 13.

Het gebouw Molenaarsstraat 13 voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid o.a.: afstanden zijn te groot, omgevingsaanleg voor de brandweerweg voldoet niet, de gevels voldoen niet, ...

Aangezien de wegenis op de voorliggende plannen niet voldoet voor de brandweer, en het wegenisontwerp uitermate belangrijk is voor de bereikbaarheid van het gebouw, dient voorafgaandelijk de werken, eerst het akkoord bekomen te worden van de brandweer over het definitieve uit te voeren wegenisontwerp.

Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek (PIV 5) werd opnieuw advies gevraagd aan de Brandweerzone Centrum. Op 11 april leverde de **Brandweerzone Centrum** een **voorwaardelijk gunstig** advies af onder onder ref. 0200003-007/MLE/2024:

Besluit:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen; Bijzondere aandachtspunten:

- De Moderne Gilden in Sint-Antoniusskaai vormen een triplexcompartiment (+00, +01 en +02). Dit compartiment moet voorzien worden van een automatische branddetectie van het type totale bewaking.

- De wanden op het gelijkvloers tussen het triplexcompartiment en de andere ruimtes van de gilden moeten een brandweerstand EI60 hebben, anders wordt de oppervlakte van het triplexcompartiment groter dan 300m².

- Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI60 moeten hebben. Indien men in de renovaties van de bestaande gebouwen de brandwerende scheiding EI 60 op een bestaande structuur voorziet, moet de bestaande structuur zelf een R 60 halen.

- De nieuwe houten gevelbekleding van het gebouw in de Molenaarsstraat 13 moet een brandreactieklasse B-s3, d1 hebben.
- De inkomdeuren van de appartementen en praktijkruimtes die uitgeven op de gemeenschappelijke trappenhal in het gebouw Sint-Antoniusskaai 2 moeten aan bovenstaande voorwaarden voldoen en met vrijloopfunctie voorzien worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 18 januari 2024 onder ref. AD-23-1544:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het ontwikkelen van een site tot een standsontwikkeling met gemengd gebruik.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De wegenis/toegang en buitenruimte van de verkaveling/woonproject wordt niet overgedragen naar het openbaar domein. Op de grens van het openbaar met het private domein en op het private domein zal een toegankelijke meterput worden voorzien voor de plaatsing van een hoofdwatmeter. De eigendomstitel van de drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen op het private domein blijft in private handen.

De aanliggende woongelegenheden worden individueel bemeterd. De watermeters zijn eigendom van Farys. De private installaties moeten cfr. het Algemeen en Bijzonder Waterverkoopreglement worden gekeurd.

De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de private drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen.

De eigenaars verlenen een erfdiensbaarheid aan Farys voor het plaatsen en onderhoud van de drinkwaterdistributieleidingen en een recht van doorgang ten aller tijde. De erfdiensbaarheid dient in de aktes te worden opgenomen.

Wij hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de realisatie van dit woonproject.

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 enkel een gemengd stelstel in de straat.

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 een woonproject gelegen op de hoek van de Molenaarstraat – Sint-Antoniusskaai. Het betreft de woningen in de sint-Antoniusskaai 1a, 1b, 1c, 2 en 3 en de woningen in de Molenaarstraat 1,3,5,7,9,11-12 en 15 en 2 pakhuizen in het binnengebied.

De aanvraag betreft enerzijds sloop van woningen en herbouw, anderzijds renovatie van de woningen

De aanvraag betreft een sloop en verbouwing/nieuwbouw: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Molenaarstraat en de Sint-Antoniusskaai dient bij voorkeur hergebruikt te worden. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys. De aanvraag kan gebeuren via de website <https://www.farys.be/drinkwater-riolering-aanvragen>

Deze nieuwe aansluiting zal tegen kostende/forfaitaire prijs worden aangerekend aan de bouwheer. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Standaard wordt een aansluiting met diameter 160mm voorzien. Indien de bouwheer van mening is dat een grotere diameter noodzakelijk is, dient dit bij de

aanvraag van de aansluiting aangetoond te worden op basis van een hydraulische nota. De doorlooptijd van een volledig dossier voor het realiseren van een huisaansluiting riolering is 6 tot 8 weken waarvan 4 weken na ontvangst van het klantakkoord.

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.

Elke woning dient afzonderlijk te worden aangesloten op de openbare riolering. Dit door gebruik te maken van de bestaande aansluitingen.

De overloop van de regenwaterputten wordt voorzien op de Lieve.

Grondwaterpeilmetingen

Er zijn peilbuizen geplaatst op het terrein op 14.09.2023. op 15 september zijn grondwaterstanden geregistreerd van 6.10 mTAW en 6.21 mTAW. De gemeten waarden zijn een momentopname en niet representatief voor de metingen

Voor de beoordeling van de geplande infiltratie/buffervoorzieningen zijn deze metingen noodzakelijk. Het best worden metingen uitgevoerd gedurende 1 jaar met minstens metingen in de winterperiode (dec – april). Deze dienen blijvend te worden opgemeten ter controle van hoogste peil.

Infiltratiemetingen (K2236_toelichtingsnota_bijlage 2)

Er zijn 3 proeven uitgevoerd op het terrein. Het is onduidelijk hoe deze proeven zijn uitgevoerd, hoelang de voorverzadiging was, en of gemeten is tot een constante waarde.

Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien. Er wordt enkel gerekend op infiltratie van het binnengebied. Gezien dossier is ingediend voor 2 oktober 2023, is de GSV2013 nog van toepassing. Advies van de milieudienst inzake herbruik en buffervoorzieningen is noodzakelijk.

Er is niet voor elke woning een septische put voorzien. Afwijkingen hiervan kan enkel door de Stad Gent (wegendienst) worden toegestaan.

Besluit

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

Volgende gegevens zijn beperkt in dossier om een gefundeerd advies te kunnen opmaken

** Grondwatertafelmetingen zijn meting van 1 moment. Deze moeten blijven opgemeten worden tot eind mei 2024*

** Infiltratiemetingen zijn onduidelijk*

*Volgende **voorwaarden** worden opgelegd*

** Er dient blijvend gravitair te worden aangesloten op het openbaar huisaansluitputje*

** Er dient maximaal te worden aangesloten via de bestaande huisaansluitingen.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 3 januari 2024 onder ref. JMS 595672:

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 26 december 2023:

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.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 9 januari 2024 onder ref. 500005554:

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

Gunstig advies

Fluvius gaat akkoord met de voorziene locatie voor het oprichten van een distributiecabine, mits een kleine opmerking. Bij voorkeur kunnen de voorziene rioleringen onder onze cabine een beetje omgelegd worden of indien mogelijk dieper gelegd worden omdat wij binnenkomen met onze kabels onder de deur en zo ondergronds lopen tot aan onze laagspanningsborden op de lange zijde van de cabine. Wij voorzien onder de laagspanningsborden een caniveau van ongeveer 1 meter diepte. Ook de middenspanningskabels dienen binnengebracht te worden in de cabine op ongeveer 1 meter diepte.

Tijdens onze Teams-meeting van 26/09/2023 werd dit project al eens besproken. Graag hadden wij nog een overleg ingepland samen met onze dienst Patrimonium (Natalie Dumarey) om de meer bouwtechnische kant van de cabine te bespreken (voorzien van kabeldoorgangen, afwerking van het lokaal, sleutels en doorgangen, ... U mag hiervoor contact opnemen met mij via luis.dewinne@fluvius.be .

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, wegenistoelatingen, ... 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:500005554. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM afgeleverd op 30 januari 2024 onder ref. KAGA/BG/TD/122005/50708:

DEELASPECT WATER

Situatieschets

De aanvraag betreft de exploitatie van een tijdelijke inrichting, nl een bemaling van verontreinigd grondwater in het kader van bouwwerken (kelders & liftputten).

Lozingssituatie

De site is gelegen in centraal gebied, tijdens de werken zal er echter geloosd worden op oppervlaktewater, nl. de Lieve.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubrieken 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 titel II van het Vlareem 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 titel II van het Vlarem, met een debiet tot en met 2 m³/uur, wanneer het bedrijfsafvalwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat;

- rubriek 3.6.3.1.b: afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie, voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen) van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met uitzondering van de in rubriek 3.6.5 ingedeelde inrichtingen, met een effluent tot en met 5 m³/h, wanneer het effluentwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat;

Het debiet van het bedrijfsafvalwater zal onder beide rubrieken 1,7 m³/uur – 40,8 m³/dag bedragen en bestaat uit het verontreinigde grondwater dat tijdens de werken zal worden opgepompt. Het zal, al dan niet via een wzi, geloosd worden op oppervlaktewater. De duur van de bemaling wordt geraamd op 125 dagen.

Voor de bemaling zal een waterzuivering met een of meerdere technieken zoals beschreven in de final draft van de BBT voor de zuivering van met PFAS belast bedrijfsafvalwater en bemalingswater (9/2023) worden toegepast.

In de 2 nieuw geplaatste peilbuizen PB1 en PB2 werd een staalname op het grondwater uitgevoerd voor analyse op zware metalen, minerale olie, VOCl, BTEX en PFAS. Na toetsing aan het indelingscriterium blijkt er een verhoogde concentratie aanwezig te zijn aan arseen (maximaal 7,7 µg/l) en diverse PFAS-parameters (individueel maximaal 400 ng/l). De verhoogde arseenconcentratie kan verklaard worden op basis van de achtergrondwaardekaarten voor zware metalen: op basis hiervan kan tot 20 µg/l arseen van nature uit aanwezig zijn. Op basis hiervan vraagt het bedrijf volgende lozingsnormen aan:

- As: 25 µg/l
- PFAS i: 100 ng/l

Momenteel is er een nieuw Europees dossier in opmaak in het kader van de prioritair stoffen waar de MKN worden berekend voor 24 perfluorverbindingen. Daarbij wordt rekening gehouden met de verscherpte EFSA-inzichten i.v.m. de toxiciteit van de PFAS. Er werden normen berekend voor de directe ecotoxiciteit (jaargemiddelde en maximum voor zoet, overgangs- en zout water), voor oppervlaktewater gebruikt voor de productie van drinkwater, voor secundaire vergiftiging van in het water levende organismen en voor secundaire vergiftiging van de mens door het opnemen van in het water levende organismen.

De route secundaire vergiftiging van de mens door het opnemen van in het water levende organismen levert de strengste waarden op en geldt als algemene MKN voor de PFAS. Bij de toetsing van de MKN in water worden de individuele PFAS vergeleken met PFOA.

Daarbij wordt rekening gehouden met de intrinsieke toxiciteit en de neiging tot bioaccumulatie (voor de relevante routes). Zo kan voor elke individuele PFAS een herrekening gebeuren naar een veilige concentratie in water. Maar de basisaanname is dat – behalve bij de directe ecotoxiciteit - alle individuele PFAS bijdragen tot de totale PFAS-impact.

Bij de eindevaluatie dienen de verhoudingen tussen de concentraties in water en de veilige concentratie van alle individuele PFAS opgeteld te worden. De som van deze verhoudingen mag niet groter dan 1 zijn. Momenteel is er voor de meeste van de 24 perfluorverbindingen die nominatief worden genoemd een RPF (Relatieve Potentie Factor) bepaald die weergeeft hoe toxisch de verbinding is t.o.v. PFOA. Voor de RBF (Relatieve Bioaccumulatie Factor) – de factor die weergeeft hoe bioaccumulerend de stof is in vergelijking met PFOA - is een best mogelijke inschatting gebeurd. Het dossier rond de herziening van het normenkader oppervlaktewater bevindt zich momenteel nog in ontwerpfase en wordt nauw opgevolgd door de VMM.

Toch is nu reeds duidelijk dat alle PFAS-verbindingen bijdragen tot de totale PFAS-impact en dus als groep moeten bekeken worden. Wanneer we de huidige concentraties in oppervlaktewater vergelijken met de individuele jaargemiddelde voorstellnorm voor PFOS, liggen deze overal in Vlaanderen ver boven de norm. Aangezien de perfluorverbindingen als groep moeten beschouwd worden, wil dat concreet zeggen dat elke lozing van een individuele PFAS in een concentratie hoger dan deze van het ontvangende oppervlaktewater zal leiden tot een druk die de draagkracht van het aquatische ecosysteem overschrijdt en de facto een achteruitgang van de toestand zal teweegbrengen. Ook voor PFAS die niet op de lijst van de 24 perfluorverbindingen staan, kan deze redenering doorgetrokken worden.

In afwachting van meer duidelijkheid rond de haalbaarheid van een doorgedreven zuivering (cfr. uitkomst BBT-studie), dient elke lozing van PFAS houdend bemalingswater zo ver als mogelijk gesaneerd te worden.

In het eindrapport 'De Cirkel rond?' van de opdrachthouder voor de aanpak van de PFAS-problematiek aangesteld door de Vlaamse Regering van 16/12/2022 wordt voor de lozing van bemalingswater een aanpak op lange en korte termijn voorgesteld zodat maximaal in overeenstemming met de doelstellingen van de KRW en de bijhorende rechtspraak van het Europees Hof van Justitie kan gehandeld worden.

Conform de gemotiveerde aanpak op korte termijn, beschreven in punt 3.2.2.3 van dit eindrapport dient er nu de rapportagegrenzen gezakt zijn tot 20 ng/l (respectievelijk 50 ng/l) voor lozing van bemalingswater een lozingsnorm gehanteerd te worden tussen 20/50 ng/l en 100 ng/l per individuele stof.

Conform deze aanpak kan de VMM akkoord gaan met een norm van 100 ng/l per individuele PFAS component.

Monitoring

Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van Vlarem II.

De exploitant stelt volgende monitoringfrequentie voor:

- *Staalname voor opstart van de bemaling in elke relevante watervoerende laag ter bevestiging van de mogelijkheden tot lozing;*
- *Voor de niet verdachte zones stopt de monitoring na deze éénmalige staalname en analyse als uit de concentraties volgt dat het bemalingswater niet verontreinigd is;*
- *Na één week bemalen wordt de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd voor de verdachte zones;*
- *Voor de rest van de bemalingsduur wordt het bemalingswater maandelijks geanalyseerd voor de verdachte zones als verhoogde concentraties gemeten worden. De frequentie kan afgebouwd worden als de concentraties stabiel blijven.*

De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende norm. Indien het bemalingswater concentraties hoger dan de lozingsnormen bevat, wordt het bemalingswater gezuiverd alvorens te lozen in oppervlaktewater. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

Gelet op de ligging nabij risicosites en binnen de no-regret-zone rond een locatiespecifiek vastgestelde PFAS-verontreiniging moet het bemalingswater geanalyseerd worden op de kwantificeerbare PFAS-componenten zoals opgenomen in het WAC_IV_A_025.

De kwaliteit van het bemalingswater van elke bemalingsstreng wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- *Bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;*
- *Bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.*

Pagina 5 van 6

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit 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 bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van Vlarem II.

Het is aangewezen een afwijking op artikel 4.2.5.1.1. § 1. van Vlarem II op te nemen, gezien het voor een lozing van bemalingswater niet relevant is om een meetgoot te voorzien.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.

Er dient wel een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

Geen tijdig advies van **IVAGO**. De adviesvraag is verstuurd op 21 december 2023. Op 28 februari 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied) volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenhuis – deel Tolhuis', goedgekeurd op 4 augustus 1989, en is bestemd als zone A voor woningen en klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften, maar wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.2.1. Bestemmingen van strook van hoofd- en bijgebouwen: Voor de zone A is de hoofdbestemming wonen. Nevenbestemmingen zoals winkels, kantoren en diensten en horeca (exclusief hotels) zijn mogelijk voor zover ze beperkt blijven tot één bouwlaag.

Toetsing:

- Molenaarsstraat 7: wordt beschouwd als een zgn. 'te beschermen eengezinswoning'. In de nieuwe toestand wordt in dit pand een atelier (33,60 m²) voorzien met

bovenliggende een woonentiteit (31,76 m²). De hoofdfunctie van dit pand wordt zodoende omgevormd naar atelier (> 50% oppervlakte).

- Sint-Antoniuskaai 1 (a, b en c): wordt beschouwd als één eengezinswoning. Binnen dit pand (a, b en c) wordt, naast 2 woonentiteiten, ook moderne gilden/galerij/co-working ingericht op een deel van elke verdieping.

Artikel 2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern: Voor de klasse 2 is wonen geen toegelaten bestemming in de tuinen. Verzorgende bedrijven is mogelijk in de tuinen en binnenkern mits het maximum bebouwde oppervlakte 50% bedraagt en minimum 25% onverharde oppervlakte wordt voorzien. Bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse constructies, toegangswegen, parkeerplaatsen in open licht, terrassen e.d. Het procent wordt berekend t.o.v. de oppervlakte van de tuinstrook en ev. binnenkern van het betrokken perceel.

Toetsing: Uitgaande van een strook voor hoofd- en bijgebouwen met een diepte van 18 meter, bedraagt de oppervlakte van de tuinzone en binnenkern voor de site ca. 790 m², waarvan ca. 160 m² binnenkern. Binnen de zone voor tuinen en binnenkern bevindt zich het grootste deel van de twee gekoppelde pakhuizen, het nieuwe pakhuis en het bestaande enkel pakhuis.

- In de pakhuizen worden op het gelijkvloers 'moderne gilden' voorzien, hetgeen in deze context kan beschouwd worden als 'verzorgende bedrijven'. Deze functie is mogelijk, mits de voornoemde beperkingen. In de zone voor tuinen en binnenkern wordt het maximale bebouwingspercentage evenwel overschreden, en wordt de vooropgestelde minimale onverharde oppervlakte niet gehaald.
- Op de verdiepingen wordt in de pakhuizen een woonfunctie voorzien.

Artikel 3.3.1. Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg: De referentiehoogte geeft het gewenste gabarit, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één (in min of meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 meter aangenomen. Voor zowel dit deel van de Molenaarsstraat als de Sint-Antoniuskaai bedraagt de referentiehoogte 3.

Toetsing:

- Molenaarsstraat 11: Het nieuwe volume wordt opgebouwd uit 2 bouwlagen (met een teruggetrokken 3^{de}) waarbij de hoogte van de bouwlagen meer dan 3 meter bedraagt. De grootste afwijking situeert zich ter hoogte van het gelijkvloers waar een vrije hoogte van 4 meter wordt gecreëerd.
- Sint-Antoniuskaai 1(c) en Sint-Antoniuskaai 3: Beide panden zijn opgebouwd uit 3 bouwlagen (met een teruggetrokken 4^{de}). Uitgaande van 3 meter per bouwlaag kan de maximale dakrandhoogte maximaal 9 meter bedragen. De ontworpen dakrand (+ balustrade) bedraagt 10,57 meter.

Artikel 3.3.2. Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen: Voor deze hoogte geldt dezelfde hoogte als vermeld onder artikel 3.3.1., waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel.

Toetsing:

- Molenaarsstraat 11, Sint-Antoniuskaai 1(c) en Sint-Antoniuskaai 3: Door het niet terugtrekken van de bovenste bouwlaag wordt aan de achterzijde bij deze panden een hogere achtergevel voorzien dan de voorgevel.

Artikel 3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern: Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,50 meter bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is. Indien de hoogte van de bestaande gemene muur hoger is, kan het college evenwel afwijken toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is. De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur, en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak. De totale hoogte mag maximum 6 meter bedragen, behalve op de binnenkern, waarbij evenwel de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden mag worden.

Toetsing:

- Het nieuwe pakhuis overschrijdt de maximaal vooropgestelde hoogte (6 meter) en wordt niet ingepland onder het lichtbelemmeringsvlak van 45°.

Artikel 3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen: De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte. Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn, bedraagt de referentiediepte de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw.

Als de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, dan mag bij het (her)bouwen de diepte van het hoofdgebouw maximum 2 meter verder reiken dan die referentie diepte.

Is de referentiediepte begrepen tussen 10 en 12 meter, dan moet bij het (her)bouwen de diepte van het hoofdgebouw gekozen worden tussen 10 en 12 meter.

Als de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt, dan komt bij het (her)bouwen de maximum toegelaten bouwdiepte overeen met die referentiediepte met een maximum van 15 meter en een minimum 10 meter.

Toetsing:

- Molenaarsstraat 3: De maximale diepte bedraagt 12 meter (referentiediepte = 10 meter – Molenaarsstraat 5). De ontworpen bouwdiepte bedraagt ca. 20,15 meter, inclusief constructies zoals trappen en terrassen.
- Molenaarsstraat 5: De maximale diepte bedraagt 12 meter (referentiediepte = 10,73 meter – Molenaarsstraat 7). De ontworpen bouwdiepte bedraagt ca. 19,30 meter.
- Molenaarsstraat 7: De maximale diepte bedraagt 12 meter (referentiediepte = 10 meter – Molenaarsstraat 5). De ontworpen bouwdiepte bedraagt ca. 17 meter, inclusief constructies zoals trappen en terrassen.
- Molenaarsstraat 9: De maximale diepte bedraagt 10,85 meter (referentiediepte = 8,85 meter – Molenaarsstraat 11). De ontworpen bouwdiepte bedraagt ca. 16 meter.
- Sint-Antoniuskaai 1(c): De maximale diepte bedraagt 12 meter (referentiediepte = 11,65 meter – Sint-Antoniuskaai 2). De ontworpen bouwdiepte bedraagt ca. 14,60 meter.
- Sint-Antoniuskaai 3: De maximale diepte bedraagt 12 meter (referentiediepte = 11,65 meter – Sint-Antoniuskaai 2). De ontworpen bouwdiepte bedraagt ca. 12 meter + 2,60 meter dakterras op de eerste verdieping.

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

De afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn evenwel van die orde dat zij niet meer kunnen beschouwd worden als beperkt én hebben betrekking op de bestemming zodat geen toepassing van artikel 4.4.1 VCRO kan gemaakt worden.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- 1) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- 2) Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- 3) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
- 4) Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeiestad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **overwegend positieve** evaluatie, mits het naleven van de **bijzondere voorwaarden**.

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit Algemeen Bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 1 (definities) definieert een studio als een zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die woning.

Toetsing: In het project worden 5 studio's voorzien: één studio in Molenaarstraat 7 en 4 studio's binnen Sint-Antoniusskaai 2. Voor alle 5 de studio's wordt geoordeeld dat zij niet voldoen aan de definitie van studio doordat niet alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, of met elkaar in verbinding staan.

Bij Molenaarsstraat 7 staat het leefgedeelte onvoldoende in verbinding met de slaapgedeelte (opening van slechts 0,85 meter). Dezelfde opmerking geldt voor de studio's bij Sint-Antoniusskaai en bijkomend moet ook opgemerkt worden dat de keukens als een aparte ruimte zijn opgevat, waardoor ook niet kan gesteld worden dat zij geïntegreerd zijn bij de leefruimte.

Om aan deze strijdigheden tegemoet te komen worden de nodige **bijzondere voorwaarden** opgelegd: zie verder onder artikel 20c en 23.

Artikel 11 stelt dat de plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) verplicht is bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel kan aangepast worden.

Toetsing: Voor de panden Molenaarsstraat 1 tem 7 wordt geen septische put voorzien. Er wordt een afwijking gevraagd omdat de percelen (nagenoeg) volledig bebouwd zijn. De onbebouwde zones bij de respectievelijke panden zijn inderdaad onvoldoende groot/breed (< 5 m) of onbestaande. Bijgevolg wordt de aanvrager **vrijgesteld** van het plaatsen van een septische put.

Artikel 13 stelt dat, ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening, de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen aan een bestaand gebouw, waarvan de oppervlakte groter dan 40 m² is.

Toetsing: Voor de panden Molenaarsstraat 1 tem 9 wordt geen hemelwaterput voorzien. Het dakoppervlak van Molenaarsstraat 7 is kleiner dan 40 m² en valt buiten de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput. Voor de overige panden (Molenaarsstraat 1 tem 5 en 9) wordt een afwijking gevraagd omdat de percelen (nagenoeg) volledig bebouwd zijn. De onbebouwde zones bij de respectievelijke panden zijn inderdaad onvoldoende groot/breed (< 5 m) of onbestaande. Bijgevolg wordt de aanvrager **vrijgesteld** van het plaatsen van een hemelwaterput.

Artikel 20c stelt dat de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning niet kan gewijzigd worden, met uitzondering van de functie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

- Toetsing: Op basis van de aangeleverde informatie wordt het pand Molenaarsstraat 7 beschouwd als een zgn. 'te beschermen eengezinswoning'. In de nieuwe toestand wordt in dit pand een atelier (33,60 m²) voorzien met bovenliggende een woonentiteit (31,76 m²). De hoofdfunctie van dit pand wordt zodoende omgevormd naar atelier (> 50% oppervlakte), hetgeen strijdig is met bovenstaand artikel.

Het pand heeft een beperkte oppervlakte en volume. Door het toevoegen van een atelier/bureau ruimte op het gelijkvloers wordt de bovenliggende woonentiteit teruggeschroefd tot een studio. De inrichting van de woning/studio is niet in overeenstemming met artikel 29 van het Algemeen Bouwreglement.

Onder artikel 1 (zie hierboven) werd ook al opgemerkt dat het leef- en slaapgedeelte van de studio onvoldoende met elkaar in verbinding staan (een gang met een breedte van 0,85 meter) om beschouwd te worden als een studio (conform het toelichtend gedeelte bij de definitie van een studio).

Op basis van bovenstaande vaststellingen, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de voorziene functie atelier/bureau ruimte niet mogelijk is en het pand als eengezinswoning dient behouden te blijven. Een nevenfunctie is mogelijk conform het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevings]vergunning nodig is' en dus voor zover de eengezinswoning kan ingericht worden in overeenstemming met artikel 29 van het Algemeen Bouwreglement.

Artikel 23 stelt dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types, waaronder ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woonegelegenheden zodat ook gezinnen in de stad kunnen blijven wonen. Een mix van woningen op gebouwniveau bereiken we door in meergezinswoningen enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75 m² en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Een concrete vertaling van deze variatie resulteert in volgende richtlijn: min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte), max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte) en circa 50% 2-slaapkamerappartementen met variërende grootte.

Toetsing: In voorliggend dossier worden de panden Sint-Antoniusskaai 1(c), 2 en 3 en de pakhuizen in het binnengebied in rekening gebracht als entiteiten binnen een meergezinswoning. Deze panden worden omgevormd van één/geen woonentiteit naar meerdere woonentiteiten. In totaal worden 18 woonentiteiten binnen deze meergezinswoningen voorzien, waarvan 8 kleine (studio of één slaapkamer), 5 middelgrote (2 slaapkamers) en 5 grote (3 of meer slaapkamers). De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt 87,36 m².

Ondanks de ruime gemiddelde netto vloeroppervlakte, moet toch vastgesteld worden dat het aantal kleine entiteiten op projectniveau te hoog ligt. De kleine entiteiten representeren bijna 50% van alle woonentiteiten (8 ten opzichte van 18). Bovendien voldoet de inrichting van de studio's binnen Sint-Antoniusskaai 2 niet aan artikel 1 van het Algemeen Bouwreglement. Vanuit die vaststelling wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de opdeling van het pand naar studio's zoals voorgesteld niet mogelijk is en het pand dient behouden te blijven als een (ruime) eengezinswoning met een nevenfunctie (praktijkruimtes) op het gelijkvloers.

Artikel 29 stelt dat elk appartement, elke eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning ten minste moet bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte

en een bergruimte. Bijkomend worden ook een aantal minimale afmetingen (oppervlakte en hoogte) voor deze ruimtes opgelegd.

Toetsing: De 4 woonentiteiten ('short-stay units') binnen het pand Sint-Antoniuskaai 2 kunnen niet beschouwd worden als studio's (zie bovenstaande beoordeling onder 'Artikel 1') en zijn evenmin in overeenstemming met de vereisten voor een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning door het ontbreken van aparte bergruimtes en te kleine keukens (kleiner dan 6 m²). Door middel van de **bijzondere voorwaarde** (zie bovenstaande beoordeling onder 'Artikel 23') dat de opdeling van het pand naar studio's zoals voorgesteld niet mogelijk is en het pand dient behouden te blijven als een (ruime) eengezinswoning met een nevenfunctie (praktijkruimtes) op het gelijkvloers wordt deze strijdigheid verholpen.

Artikel 29bis stelt dat bij elk appartement en eengezinswoning een kwalitatieve private buitenruimte hoort. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1,20 meter.

Toetsing: In de beschrijvende nota wordt gesteld dat elke woonunit beschikt over een kwalitatieve buitenruimte. Bij nagenoeg alle woonentiteiten is dit meer dan 10% van de netto vloeroppervlakte van de unit. Er wordt aangegeven dat bij woonunit 15 en 18 (beide binnen de pakhuizen) de 10% echter niet gehaald worden. Motivering voor een afwijking is dat deze twee woonentiteiten hun grootste leefruimte in het kleinste pakhuis hebben, waar omwille van erfgoedredenen geen inpandige terrassen werden voorzien. Als aanvulling op de private terrassen hebben deze woonentiteiten ook toegang tot het centrale binnengebied.

Op basis van deze motivatie kan akkoord worden gegaan met de ontworpen buitenruimtes.

Aanvullend wordt opgemerkt dat ook de woonentiteiten 13, 14, 16 en 17 niet beschikken over een private buitenruimte die minstens 10% van de netto vloeroppervlakte van de woning bedraagt: grote delen van het terras worden gevormd door de ruimte tussen de bestaande buitengevel en de nieuwe binnengevel. Deze ruimte heeft een diepte van minder dan 1,20 meter en wordt als onvoldoende functionele beschouwd en daarom niet meegenomen in de berekening van de oppervlakte van de terrassen. Alsnog is er gezocht om op bepaalde locaties een dieper terras te voorzien. Er kan akkoord worden gegaan met de ontworpen buitenruimtes omdat de mogelijkheden beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de pakhuizen, er wel private buitenruimtes voorzien worden met diepte van meer dan 1,20 meter, de terrasdelen van minder dan 1,20 meter ook niet volledig onbruikbaar zijn en omdat aanvullend op de private buitenruimte de woonentiteiten toegang hebben tot het centrale binnengebied.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is **niet volledig in overeenstemming** met deze verordening, maar wijkt af op volgend punt:

Voor het pand **Molenaarsstraat 3** bevindt er zich ter hoogte van de toegang van de horecazaak een niveauverschil van 9 cm. De verbouwing aan dit pand gaat o.a. uit van het verwijderen van de bestaande vloerafwerking, maar met behoud van de draagvloer/fundering en kelder. Het nieuwe vloerpeil komt overeen met het huidige vloerpeil.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen zijn aanpassingen aan de voorgevel vereist alsook grondige aanpassingen aan de draagvloer/fundering. Dit wordt thans niet voorzien. Het voorzien van een helling naar de deurdorpel kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden.

Het gaat hier om een kleinschalige reca-functie van 50,32 m². Bijkomend is het pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 95266) en maakt onderdeel uit van een huizenrij met gelijkaardige gevels. Wijzigingen aan de voorgevel zijn niet wenselijk vanuit erfgoeddoelpunt.

In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: *“De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwwerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit.”*

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Bij het **nieuwe centrale pakhuis** wordt het sanitair ingericht in de nieuwe kelder. Deze toiletten zijn niet integraal toegankelijk. Alternatief wordt op het gelijkvloers kennelijk één aangepast toilet voorzien. Het toilet voldoet evenwel niet aan de afmetingen voor aangepaste toiletten, noch is de toegang ertoe toereikend. De gangen naar het toilet toe zijn te smal waardoor geen draaicirkel van 1,50 meter kan voorzien worden. Vermits het nieuwe pakhuis nieuwbouw betreft en het toilet zich minstens in een deel van een (grondig) te verbouwen gebouwdeel bevindt, is een afwijking met betrekking tot vaste inrichtingselementen zoals beschreven in de verordening niet aanvaardbaar.

Bij de moderne gilde / co-working-ruimtes in het pand **Sint-Antoniushoek 1 (a, b en c)** wordt kennelijk opnieuw een aangepast toilet voorzien. Ook de afmetingen van dit toilet zelf, als de bereikbaarheid ervan voldoen niet aan de verordening: de gang ernaartoe is te smal en er is

geen opstelruimte aanwezig. Vermits dit toilet voorzien wordt in een nieuw te bouwen gebouw(deel) is een afwijking met betrekking tot vaste inrichtingselementen zoals beschreven in de verordening eveneens niet aanvaardbaar.

Op basis van bovenstaande vaststellingen en overwegingen wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat er voor beide panden een aangepast toilet dient voorzien te worden conform de verordening.

De nieuwbouw **Molenaarsstraat 11** wordt beschouwd als een eengezinswoning en valt niet onder het toepassingsgebied van de verordening toegankelijkheid. Het voorzien van een nieuw vloerpeil dat 12 cm hoger ligt dan het peil van de Molenaarsstraat, ter bescherming tegen wateroverlast (zie rubriek "WATERPARAGRAAF"), impliceert bijgevolg geen strijdigheid met deze verordening. Om het binnengebied te behoeden voor overstromingen is het bijkomend ook noodzakelijk om ter hoogte van de toegang naar het binnengebied (via de onderdoorgang bij Molenaarsstraat 11) een niveauverschil van 12 cm te realiseren. Om dit te realiseren in combinatie met integrale toegankelijkheid, dient in de onderdoorgang een zwakke helling (van maximaal 8,3 procent) voorzien te worden tot een niveauverschil van 12 cm ten opzichte van het peil van de Molenaarsstraat. Zo kan het binnengebied behoed worden van overstromingen zonder dat de vloerpeilen van alle ruimtes ontsloten langs het binnengebied moeten verhoogd worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan voldoende uitgeruste gemeentewegen.

5.5. Archeologienota

In het kader van voorliggende aanvraag werd een archeologienota met ID 27527 opgemaakt. Van deze nota werd door de Stad Gent akte genomen op 11/10/2023.

Op basis van de bureaustudie kan gesteld worden dat het terrein een hoog archeologisch potentieel heeft. De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 11/10/2023 met referentienummer 27527 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

5.6. Bescheiden last

Er is geen last bescheiden wonen van toepassing vermits de aanvraag hoofdzakelijk renovatiewerken aan bestaande gebouwen betreft en tevens niet valt onder één van de categorieën in artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5.7. Milieu-technische aspecten

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.

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

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.

Er werden asbestmaterialen teruggevonden in het gebouw.

De veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan (asbestinventaris) dienen opgevolgd te worden.

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.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen langsheen de Molenaarsstraat die gevoelig is voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingen doen zich reeds voor bij een middelgrote kans huidig klimaat.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Bemaling

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder de rubriek "OMGEVINGSTOETS - Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten". De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Toetsing GSV en ABR

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 (GSV) en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater getoetst.

Gescheiden stelsel

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

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater en/of in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Het is momenteel nog niet duidelijk of een deel van het hemelwater kan aangesloten worden op een bestaande buis met afwatering richting de waterloop de Lieve. Omtrent de lozing en het kruisen van de Sint-Antoniusskaai dienen afspraken gemaakt te worden met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent (09/266 79 00).

Verhardingen

Het betreft de verharding in het binnengebied.

Volgens het aanvraagdossier:

De materialen worden zo geplaatst dat ze waterdoorlatend zijn, zonder de noodzaak van afvoersystemen. Het regenwater wordt op eigen terrein vastgehouden.

In het ontwerp wordt gebruik gemaakt van kunststof grasdallen om zo weinig mogelijk noodzakelijke verharding zichtbaar te hebben. Onder deze dallen wordt een drainage-netwerk aangelegd, en langs de randen van deze dienstweg wordt een sprinklersysteem geïnstalleerd dat uitmondt in een bufferreservoir voor de infiltratieput. Dit systeem voorziet de grasdallen tijdens drogere periodes van water, en eventueel overtollig water wordt via de drainage teruggeleid naar hetzelfde bufferreservoir.

Bovendien worden de plantvakken in de overdekte gebieden en andere delen van de tuin voorzien van druppelbevloeiing die is aangesloten op regenwater.

Er kan **niet akkoord** worden gegaan met het drainage – netwerk onder de waterdoorlatende verharding. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Een aandachtspunt voor goed werkende natuurlijke infiltratie is de kwaliteit van de opbouw van de bodem (verdichting door de werken opwoelen, aanvoer van kwalitatieve grond,...). Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient immers blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Dakoppervlakten

Molenaarsstraat 1, 3, 5, 9 betreffen renovaties.

Ter aanvulling van artikel 9§1 van de GSV is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval-en hemelwater kan aangepast worden.

Er wordt een **afwijking** aangevraagd voor de aanleg van een hemelwaterput met hergebruik voor deze gebouwen wegens plaatsgebrek. Deze kan **toegestaan** worden. Er wordt echter meegegeven dat er systemen bestaan (modulaire hemelwaterputten, hemelwaterzakken, ...) die kunnen geplaatst worden in de kelder of op zolder. Er dient nagegaan of de plaatsing van een dergelijk systeem bij zulke ingrijpende renovaties niet wenselijk/mogelijk is.

Molenaarsstraat 11 betreft een nieuwbouw

Dakoppervlakte: $71,22 \text{ m}^2$ - dakterrassen (niveau +2 = $19,78 \text{ m}^2$) = $51,44 \text{ m}^2$

De dakoppervlakte wordt gecompenseerd door de aanleg van een hemelwaterput (5 m³) met hergebruik (sanitair, wasmachine – ANG: 2310 l/maand). Er dient geen groendak voorzien te worden. Er wordt voldaan aan het ABR.

Aangezien de nieuwbouw gelegen is op een perceel > 250 m² moet het dakterras conform de gewestelijke verordening aangesloten worden op een infiltratievoorziening. Deze wordt niet voorzien.

Er dient in principe een infiltratievoorziening aangelegd te worden met een infiltratieoppervlakte van 0,79 m² en een buffervolume van 494,5 liter.

Gezien de overstromingsgevoeligheid van de Molenaarsstraat kan de infiltratievoorziening enkel gesupprimeerd worden indien ook het dakterras wordt aangesloten op de hemelwaterput, er nog een extra dienstkraan voor onderhoud wordt voorzien en het (overtollige) hemelwater via de interne RWA naar de Lieve wordt doorgevoerd.

Molenaarsstraat 13 betreft een nieuwbouw en renovatie

Dakoppervlakte: 606,37 m² - dakterrassen (niveau +4 = 26 m²) = 580,31 m²

De dakoppervlakte wordt gecompenseerd door de aanleg van een hemelwaterput (25 m³) met hergebruik (sanitair, wasmachine – ANG: 36 090 l/maand). Er dient geen groendak voorzien te worden. Er wordt voldaan aan het ABR.

De hemelwaterput wordt aangesloten op een buffervoorziening (8,5 m³), infiltratie is volgens het aanvraagdossier niet mogelijk:

Er worden geen infiltratiekrachten voorzien gezien de gemeten grondwaterstanden van + 6.10 TAW en + 6,23 TAW. We hebben onvoldoende vrije hoogte tussen deze grondwaterstand en het niveau van de overloop van de regenwatertank (+ 6.60 TAW).

Bijkomend zijn de resultaten van de peilbuismetingen van matig tot eerder slecht doorlatende grond.

Er wordt besloten dat de **afwijking toegestaan** kan worden als ook de (uitpandige) dakterrassen worden aangesloten op de hemelwaterput en er nog enkele dienstkransen voorzien worden voor onderhoud. Gezien het hoge hergebruik wordt opgelegd om de hemelwaterput te vergroten naar 35 m³. De buffervoorziening met vertraagde afvoer dient gesupprimeerd worden. Bij een afwaterende oppervlakte < 1.000 m² is het immers niet nuttig om vertraagd af te voeren aangezien het onmogelijk is om de vertraging te realiseren.

Molenaarsstraat 15 betreft een renovatie

Dakoppervlakte: 165,38 m²

De dakoppervlakte wordt gecompenseerd door de aanleg van een hemelwaterput (10 m³) met hergebruik (sanitair, wasmachine – ANG: 7 710 l/maand).

Er wordt voldaan aan het ABR.

Er wordt een bijkomende buffertank met vertraagde lozing voorzien van 2.500 l met overloop naar de straatriolering, infiltratie is volgens het aanvraagdossier niet mogelijk:

Er worden geen infiltratiekrachten voorzien gezien de gemeten grondwaterstanden van + 6.10 TAW en + 6,23 TAW. We hebben onvoldoende vrije hoogte tussen deze grondwaterstand en het niveau van de overloop van de regenwatertank (+ 6.60 TAW).

Bijkomend zijn de resultaten van de peilbuismetingen van matig tot eerder slecht doorlatende grond.

Er wordt besloten dat de **afwijking toegestaan** kan worden als er nog enkele dienstkransen voorzien worden voor onderhoud meersgezinswoning en gilden en de hemelwaterput uitgebreid wordt naar 12,5 m³. De buffervoorziening met vertraagde afvoer dient

gesupprimeerd te worden. Bij een afwaterende oppervlakte < 1.000 m² is het immers niet nuttig om vertraagd af te voeren aangezien het onmogelijk is om de vertraging te realiseren.

Sint-Antoniushoek 1a+1b+1c betreft nieuwbouw, renovatie en uitbreiding

Dakoppervlakte: 155,79 m² + 101,14 m² - dakterrassen (niveau +3 = 32,82 m²) = 224,11 m²

De dakoppervlakte wordt gecompenseerd door de aanleg van een hemelwaterput (45 m³) met hergebruik (sanitair, wasmachine – ANG: 13 620 l/maand).

Er wordt voldaan aan het ABR.

Er wordt geen infiltratievoorziening gepland. Conform de GSV dienen de dakterrassen nog aangesloten te worden op een infiltratievoorziening door het hergebruik is de andere dakoppervlakte gecompenseerd.

Er kan een **afwijking toegestaan** worden op voorwaarde dat ook de (uitpandige) dakterrassen worden aangesloten op de hemelwaterput en er nog enkele dienstkranen voorzien worden voor onderhoud van de gilden/co-working, praktijkruimtes en voor elke woonunit.

Sint-Antoniushoek 2 betreft een renovatie

Dakoppervlakte: 186,33 m²

De dakoppervlakte wordt gecompenseerd door de aanleg van een hemelwaterput (10 m³) met hergebruik (sanitair, wasmachine – ANG: 10 410 l/maand).

Er wordt voldaan aan het ABR.

Er wordt een buffertank met vertraagde lozing voorzien van 3 500 l met overloop naar de waterloop de Lieve.

Volgens het aanvraagdossier wordt er *geen infiltratie voorzien gezien de gemeten grondwaterstanden van + 6.10 TAW en + 6,23 TAW. We hebben onvoldoende vrije hoogte tussen deze grondwaterstand en het niveau van de overloop van de regenwatertank (+ 6.68 TAW). Bijkomend zijn de resultaten van de peilbuismetingen van matig tot eerder slecht doorlatende grond.*

Er wordt besloten dat de **afwijking toegestaan** kan worden als er nog enkele dienstkranen voorzien worden voor onderhoud praktijk en short stay en de hemelwaterput wordt uitgebreid naar 15 m³. De buffervoorziening met vertraagde afvoer dient gesupprimeerd te worden. Bij een afwaterende oppervlakte < 1.000 m² is het immers niet nuttig om vertraagd af te voeren aangezien het onmogelijk is om de vertraging te realiseren.

Sint-Antoniushoek 3 betreft een nieuwbouw

Dakoppervlakte: 153,48 m² - dakterrassen (niveau +1 = 16 m² + niveau +3 = 30,9 m²) = 106,58 m²

De dakoppervlakte wordt gecompenseerd door de aanleg van een hemelwaterput (20 m³) met hergebruik (sanitair, wasmachine – ANG: 8 730 l/maand).

Er wordt voldaan aan het ABR.

Er wordt geen infiltratievoorziening gepland. Conform de GSV dienen de dakterrassen nog aangesloten te worden op een infiltratievoorziening, door het hergebruik is de andere dakoppervlakte gecompenseerd.

Er kan een **afwijking toegestaan** worden op voorwaarde dat ook de (uitpandige) dakterrassen worden aangesloten op de hemelwaterput en er nog enkele dienstkranen voorzien worden voor onderhoud van de wooneenheden.

Een aantal van de hemelwaterputten zijn overgedimensioneerd. Uit bijkomende informatie van de aanvrager blijkt dat deze zullen aangewend worden om de tuin te bevoeien bij droogte. Dit

hergebruik is niet structureel en jaarrond en wordt bijgevolg niet in rekening gebracht bij het aangetoond nuttig hergebruik.

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop (Lieve) in beheer van Stad Gent. Ondanks het plaatselijk onderzoek is het nog niet duidelijk of er een doorsteek (van RWA) is zodat het hemelwater geloosd kan worden (onder de Sint-Antoniuskaai) naar de Lieve. Omtrent deze lozing en het kruisen van de Sint-Antoniuskaai dienen afspraken gemaakt te worden met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent (09/266 79 00). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde** in de vergunning.

Overstromingen

De lozing van het potentieel verontreinigd grondwater (afvalwater) is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder rubriek "OMGEVINGSTOETS - Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten". De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de **bijzondere voorwaarden**) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

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

De nieuwe vloerpeilen, drempels, ... dienen minstens 12 cm hoger dan het peil van de Molenaarsstraat voorzien te worden. Voor het nieuwe gebouw Molenaarsstraat 11 betekent dit dus dat de vloerpeil hoger moet uitgevoerd worden. De plafondhoogte ter hoogte van de inkom ('woonunit 6') is voldoende ruim om dit te realiseren.

De toegang naar het binnengebied (via de onderdoorgang bij Molenaarsstraat 11) is drempelloos en met een niveauverschil van maximaal 2 cm voorzien, hetgeen vanuit integrale toegankelijkheid ook wenselijk is. Om het binnengebied alsnog te beschermen tegen wateroverlast en integraal toegankelijk te houden, dient in de onderdoorgang een zwakke

helling (van maximaal 8,3 procent) voorzien te worden tot een niveauverschil van 12 cm ten opzichte van het peil van de Molenaarsstraat. Zo kan het binnengebied behoed worden van overstromingen zonder dat de vloerpeilen van alle ruimtes ontsloten langs het binnengebied moeten verhoogd worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig 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.

6.3. Conclusie

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

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 januari 2024 tot en met 1 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaren ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 3 april 2024 tot en met 2 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Horecazaak Molenaarsstraat 3:

- De uitbating van het café worden sterk gereduceerd door het voorzien van een onafhankelijke woongelegenheden op de verdiepingen (onvoldoende akoestische isolatie, terrasuitbating aan achterzijde, ...). De geplande opsplitsing tart de logica en geest van de bouwverordening. Door de ontkoppeling van beide functies wordt de overlast georganiseerd door het na-plannen van een autonome woonfunctie over een reeds vergunde horecafunctie.
- In het nieuwe plan is er geen mogelijkheid meer tot een keuken, voldoende stockage of een uitwijkmogelijkheid naar de bovenliggende verdieping of een ruimte voor administratie. Ook de capaciteit van het café wordt gereduceerd. De horecafunctie zal niet meer levensvatbaar zijn.

- Er worden bedenkingen geuit bij de meerwaarde van de binnentuin bij Molenaarsstraat 1 en 3 (woongelegenheid 1 en 2) inzake onderlinge privacy en kwaliteit. De ontsluiting kan veel compacter en met minder ruimtebeslag voor de horecafunctie.
- Er worden een aantal schetsontwerpen toegevoegd betreffende de site Molenaarsstraat 1 en 3.

Bakkerzaak Molenaarsstraat 5:

- Men is – net zoals over de horecazaak – bezorgd dat de economische levensvatbaarheid op de helling staat door het reduceren van de oppervlakte en het voorzien van een onafhankelijke woongelegenheid.

Klein pakhuis (binnengebied):

- In de achtergevel (noordelijk) zijn op vandaag vensters aanwezig met een soort melkglas. Het is onduidelijk wat voor glas nu voorzien wordt. De plannen zijn niet voldoende gedetailleerd om te zien of de vensters het oorspronkelijk volume/oppervlak behouden of groter worden gemaakt. Omwille van privacy-redenen kunnen deze ramen niet worden vergroot en dienen ze met ondoorzichtig glas en niet opengaand uitgevoerd te worden. Het zou beter zijn dat deze ramen verdwijnen.
- Het raam aan de linkerkant in de zijgevel van het kleine pakhuis op de tweede verdieping is te groot.

Groot pakhuis (binnengebied):

- Door het wijzigingen van de functie naar wonen worden bestaande raamopeningen (groot bestaand pakhuis) nu voorzien bij een leefruimte.

Nieuwe pakhuis (binnengebied):

- Door de inkijk ten gevolge van de ramen in het pakhuis ontstaat inkijk naar de aanpalende woningen en de hoogte leidt tot verminderde lichtinval.
- Het is onduidelijk waar de uitgang van het afvallokaal (gelijkvloers) is. Dit kan zeker niet langs de achtergevel.
- Door het ontbreken van een schaduwstudie kan de impact door het bouwen van een nieuw volume in binnengebied voor de aanpalenden niet ingeschat worden. Er wordt gevreesd voor minder daglicht en inkijk.

Nieuwbouw Molenaarsstraat 11:

- Het nieuwe balkon zal rechtstreeks inkijken in woningen aan de overzijde van de straat en zal leiden tot overdreven privacyhinder.

Vrees voor impact door slopingswerken:

- Er wordt verondersteld dat er voor de slopingswerken zal gewerkt worden met oversizede graaf- en sloopmachines, bulldozers en pneumatische hamers die niet geëigend zijn voor bouwwerken in het centrum van de stad. Er wordt gevreesd voor daverende venster, scheurende dilatatievoegen en barsten in de muren.
- Men wenst de verantwoordelijke van het bouwproject per direct te kunnen contacteren, alsook de namen van de werfleider en ploegbazen te kennen.
- Er wordt door een aanpalende gevraagd aan de opdrachtgever om een staat van bevinding te laten opstellen.

- Er staan bomen (o.a. twee grote kastanjabomen) in de omgeving, die ook gevolgen kunnen hebben van de (tijdelijke) verlaging van de grondwatertafel. Kan hiervoor advies worden gevraagd aan de groendienst van Stad Gent.
- Hoe zal worden omgegaan met trillingen, geluidsoverlast en andere overlast ten gevolge van de geplande 32 boringen?
- Kan de ondergrondse kelder (in functie van fietsenstalling, bergruimte en technische lokalen) niet bovengronds voorzien worden? Zo kan een bemaling en sanering vermeden worden. Is er een vergunning aangevraagd voor de lozing van het grondwater?
- Er dienen voorzorgsmaatregelen genomen te worden om de garagemuur op het aanpalende perceel (nu een buitenmuur) te beschermen tegen regen.
- De aanvraag omvat geen planning voor het afwerken van het volledige project. Kan er een tijdslijmiet op worden gezet zodat de overlast beperkt blijft?

Mobiliteit:

- Er zijn nu al parkeerproblemen in de Molenaarsstraat en omgeving.
- Er wordt aangedrongen op een grondigere mobiliteitsanalyse voor de circulatie in de wijk. Er wordt verondersteld dat 'moderne gilden' winkels zijn en (auto)verkeer zullen aantrekken.
- Men stelt de vraag waarom er geen mobiliteitsstudie is opgemaakt en waar de parkeerplaatsen buiten het goed zich bevinden.
- Kan het gelijkvloers niet opnieuw gebruikt worden voor als parkeerplaats, zoals voorheen?
- Er worden 25 woongelegenheden en verschillende commerciële nevenbestemmingen voorzien maar 0 parkeerplaatsen. Er wordt op geen enkele manier gemotiveerd wat de impact van het beoogde zal zijn op de omgevingscapaciteit. Er wordt niet akkoord gegaan met de aanname dat het project 'gezien de ligging' niet veel bijkomend autoverkeer zal genereren.
- De toevoegde 'intentieverklaringen' zijn onvoldoende. Er is geen duidelijkheid over het aantal parkeerplaatsen dat werkelijk zal kunnen gehuurd worden. Zelfs een huurovereenkomst biedt op lange termijn geen oplossing.
- Er mag afgeweken worden van de parkeerrichtlijnen wanneer het onmogelijk of onwenselijk is om te voldoen aan de parkeereisen. Uit de toegevoegde motivatie blijkt niet dat het onmogelijk noch onwenselijk is om te voldoen aan de minimale parkeereisen.

Functies en programma:

- Het zou zonde zijn dat alles op dit gebied enkel toegankelijk is voor rijken. Voorliggende aanvraag voorziet niet in budgetwoningen of sociale huisvesting. Voor een evenwichtiger aanpak zou men de mogelijkheden hieromtrent grondiger moeten bestuderen.
- Het project valt niet onder groepswoonbouw (zoals te lezen is in de aanvraag). De uitleg hierover is vrij omslachtig en wijst erop dat dit minstens voor interpretatie vatbaar is en grondiger moet onderzocht worden.
- Er worden commerciële functies voorzien maar de vraag is hoe duur die verkocht zullen moeten worden en in hoever ze nuttig zijn voor de buurt. Graag had men het concept 'moderne gilden' meer geduid zien worden alsook meer garanties omtrent het behoud van de huidige uitbatingen.

- Men vreest dat de huur- en huizenprijzen nog meer in de hoogte zullen worden geduwd. De sociale mix staat in deze buurt al sterk onder druk door een aantal grootschalige recente nieuwbouwprojecten.
- Men vreest geluidshinder ter hoogte van de bestaande scheidingsmuren van de pakhuizen. In het dossier worden geen maatregelen hieromtrent meegegeven.
- Er worden ernstige bezorgdheden geuit over de beoogde warmtepompen. Er is geen duidelijkheid over maatregelen om de hinder te beperken.

Verkavelingsplicht:

- Er ligt geen enkele garantie voor dat een verkavelingsvergunning zich niet opdringt.

Zaak der wegen:

- Het lijkt erop dat er een zekere doorwaadbaarheid wordt beoogd van het binnengebied. Zowel trage verbindingen als verbindingen voor gemotoriseerd verkeer zijn te aanzien als 'gemeenteweg', zeker wanneer een zeker publiek gebruik niet uitgesloten is. In voorliggende aanvraag is een publiek of semi-publiek gebruik niet uitgesloten. Een gemeenteraadsbeslissing dringt zich dan ook op.

Brandveiligheid:

- Uit het advies van de brandweer blijkt dat de aanvraag in zijn geheel niet voldoet aan de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, hetgeen een legaliteitsbelemmering vormt.

Onontvankelijkheid/onvolledig dossier:

- Uit het dossier blijkt onvoldoende wat wordt bedoeld met de nevenbestemming 'moderne gilden'.
- Er zou zich een kelder bevinden onder de huidige bakkerij (Molenaarsstraat 3), die niet werd ingetekend op de plannen van de bestaande toestand.
- Op zekere geveltekeningen werd ook een bestaand raam in de scheidingsmuur tussen Molenaarstraat 15 en 17 niet ingetekend.
- De m.e.r.-screening is gebrekkig omdat bepaalde relevante effectengroepen niet afdoende werden besproken:
 - o Mobiliteit: er wordt aangenomen dat de 'moderne gilden' weinig autoverkeer zullen genereren, maar zonder dit te staven of onderbouwen. Bovendien wordt afgeweken van de 'kerncijfers' inzake kantoren. Het mobiliteitsaspect is onvoldoende benaderd in de screening.
 - o Erfgoed: er ontbreekt een concrete motivering voor de sloop van een aantal panden.
 - o Waterhuishouding: Uit het advies van CREAT blijkt dat de grondwaterpeilingen niet representatief zijn. De effecten zijn onvoldoende bekeken.
 - o Effecten op de bodem: er bevindt zich vermoedelijk een oude benzinepomp in het pand Molenaarsstraat 15. Dit, en de potentiële vervuiling, werd niet opgemerkt of besproken.

Zonder een zorgvuldige m.e.r.-screening kan nooit een rechtsgeldige vergunning verleend worden.

Planologische conformiteit:

- Hoewel zekere afwijkingen van het BPA worden vastgesteld, wordt nergens aangegeven/gemotiveerd op welke rechtsgrond men denkt te kunnen/mogen afwijken. Een impliciete of evidente afwijkingsvraag volstaat niet.
- Een eenduidig en volledig verzoek ex artikel 4.4.9/1 VCRO ontbreekt kennelijk, en vormt een legaliteitsbelemmering.
- Niet alle afwijkingen van het BPA werden aangehaald in de beschrijvende nota. Zo wijkt het aangevraagde ook af voor wat de bestemming betreft in de tuinstrook en binnenkern (woonfunctie in pakhuizen), maximum bebouwde oppervlakte in de tuinen en binnenkern, diepte van de hoofdgebouwen en de inzake de harmonieregel.
- Voor zover er al toepassing zou kunnen gemaakt worden van artikel 4.4.9/1 VCRO, is de aanvraag niet verenigbaar met de onderliggende gewestplanbestemming, waarbij de wijziging van de bestaande toestand onderworpen wordt aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijk van het behoud. Er wordt immers een opvallende nieuwbouw voorzien.

Andere:

- Het dossier is te complex en omvangrijk waardoor dit voor de meeste buurtbewoners niet leesbaar en vrij ontoegankelijk is.
- Men vond geen advies vanuit Monumentenzorg terug, maar dit lijkt aangewezen.
- Men vraagt strenge richtlijnen en garanties om de overlast van de werken voor de buurt te beperken.
- Men vraagt dat de buurt minstens goed geïnformeerd wordt over de planning van de werken en de buurtbewoners ook inspraak krijgt.
- Men vraagt of er toegang kan verkregen worden via het binnengebied naar een aanpalende garage om de goot van het aanpalende gebouw te ledigen, of dat deze muur kan verhoogd worden zodat er geen valgevaar bestaat bij het ledigen van de goot.
- Zal de Sint-Antoniusskaai te allen tijde (ook tijdens de verbouwingen) bereikbaar blijven voor de bewoners?
- Komen er zonnepanelen zodat het complex naar energieverbruik autonoom is?
- Indien de oude gevels (Molenaarsstraat / Sint-Antoniusskaai) zouden worden verwijderd, uit men hiertegen bezwaar.

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

Horecazaak Molenaarsstraat 3:

- De inschatting of een horecazaak nog economisch levensvatbaar zal zijn na het afleveren van voorliggende vergunning is geen stedenbouwkundige aangelegenheid en wordt dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument. Vanuit ruimtelijk oogpunt is sloop van de bijgebouwen ten voordele van buitenruimte wenselijk. Het is voor dit pand geen uitdrukkelijke eis dat de bovenliggende woongelegenheden onafhankelijk functioneert, vermits het hier een zgn. 'te beschermen eengezinswoning'. Om het wonen boven panden met twee verschillende functies te faciliteren is in regel een aparte toegang vereist om de bestaande bovenliggende ruimten zo optimaal mogelijk te kunnen benutten en leegstand boven (bijvoorbeeld) winkels te vermijden. Vanuit dit oogpunt is er dan ook geen bezwaar tegen het voorzien van een aparte toegang.

Bakkerzaak Molenaarsstraat 5:

- De inschatting of een handelszaak nog economisch levensvatbaar zal zijn na het afleveren van voorliggende vergunning is geen stedenbouwkundige aangelegenheid en wordt dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument. Vanuit ruimtelijk oogpunt is sloop van de bijgebouwen ten voordele van buitenruimte wenselijk. Het is voor dit pand geen uitdrukkelijke eis dat de bovenliggende woongelegenheden onafhankelijk functioneert, vermits het hier een zgn. 'te beschermen eengezinswoning'. Om het wonen boven panden met twee verschillende functies te faciliteren is in regel een aparte toegang vereist om de bestaande bovenliggende ruimten zo optimaal mogelijk te kunnen benutten en leegstand boven (bijvoorbeeld) winkels te vermijden. Vanuit dit oogpunt is er dan ook geen bezwaar tegen het voorzien van een aparte toegang.

Klein pakhuis (binnengebied):

- Uit de aangeleverde gevelaanzichten blijkt dat bestaande gevelopeningen op de achterste perceelsgrens worden behouden. Ter hoogte van het gelijkvloers wordt één opening dichtgemaakt. In de laatste aanvaarde plannenset (PIV 5) wordt op het grondplan van de eerste verdieping aangeduid dat de bestaande raamopeningen worden ingevuld met een vast raam in melglas. Deze aanduiding is evenwel niet consequent over alle verdiepingen doorgetrokken en de gevelaanzichten geven geen uitsluitend over het soort glas of schrijnwerk. De bezorgdheden over het voorzien van doorzichtig glas in combinatie met het wijzigingen van de functie (naar leefruimtes) wordt bijgetreden. Het voorzien van ramen in deze gevel met helder glas bij de leefruimte heeft inderdaad een onaantoonbare impact op de privacy aanpalenden. Bovendien is het voorzien van dergelijk raam niet in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, tenzij er een bestaande erfdiensbaarheid zou bestaan, hetgeen thans niet blijkt uit de aanvraag. Er wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat alle ramen in de achtergevel van het kleine pakhuis moeten uitgevoerd worden met ondoorzichtig glas en dienen uitgevoerd te worden met vast buitenschrijnwerk (niet opendraaiend of -kippend).
- Het betreffende raam in de zijgevel van het kleine pakhuis is gericht naar de projectsite zelf en houdt een afstand van 1,46 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Omwille van de combinatie van de richting en afstand tot de perceelsgrens wordt geoordeeld dat er door het voorzien van dit raam geen (onaantoonbare) inkijk wordt gegenereerd.

Groot pakhuis (binnengebied):

- De ramen in de achtergevel van het groot pakhuis, en de beoordeling ervan, zijn identiek aan de ramen in de achtergevel van het kleine pakhuis. Omdat de plannen ook hier onvoldoende garanties bieden, wordt ook voor deze ramen als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat ze moeten uitgevoerd worden met ondoorzichtig glas en met vast buitenschrijnwerk (niet opendraaiend of -kippend).

Nieuwe pakhuis (binnengebied):

- Hoewel de nieuwe ramen voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende

percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving. Inkijk vanuit het gelijkvloers en de eerste verdieping worden bovendien verhinderd door de bestaande hoge scheidingsmuur. De overige verdiepingen kijken over de muur, wat in realiteit allicht enkel inkijk geeft op de achterliggende parking.

- De toegang tot het afvallokaal gebeurt langs de fietsenstalling, dat blijkt eenduidig uit de plannen.
- Een schaduwstudie werd niet aangeleverd maar betreft geen verplicht dossierstuk. Het ontbreken van dergelijk studie impliceert niet dat de impact van het nieuwe volume niet kan worden ingeschat.

Nieuwbouw Molenaarsstraat 11:

- De van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften in het BPA laten voor dit perceel een volume van 3 bouwlagen toe. Het ontworpen volume voorziet 3 bouwlagen, weliswaar met een afwijking op de hoogte. Een volume, met of zonder deze – aanvaardbare – afwijking laat in principe een balkon toe dat inkijk kan veroorzaken. In alle redelijkheid wordt echter geoordeeld dat de inkijk van het balkon aanvaardbaar is voor de woningen die zich aan de overzijde van het straat bevinden.

Vrees voor impact door slopingswerken:

- De aangehaalde zaken zijn vooral zaken die onder de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer vallen. Het is hun verantwoordelijkheid om de werken volgens de regels regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.
- De bronbemaling maakt onderdeel uit van voorliggende aanvraag en wordt bijgevolg ook beoordeeld door zowel de VMM (zie rubriek “EXTERNE ADVIEZEN”) als door de eigen stadsdiensten.
- Aan een Omgevingsvergunning is van rechtswege een vervaltermijn gekoppeld (artikel 99 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning). De werken dienen uitgevoerd te worden conform deze bepalingen.

Mobiliteit:

- De Molenaarsstraat bevindt zich in bewonerszone 01. Deze bewonerszone kent een gemiddelde bezettingsgraad van 78%. T.o.v. de andere bewonerszones in het centrum van Gent is deze bezettingsgraad zeker niet de hoogste. Alsnog is het niet de bedoeling dat het project de parkeerdruk op de Molenaarsstraat en omgeving noemenswaardig zal verhogen. Daarom worden minstens 15 parkeerplaatsen in de buurt te voorzien voor dit project, zodat de parkeerdruk van het project niet op het openbaar domein wordt afgewenteld.

Het project bevindt zich daarnaast in het centrum van Gent waardoor er verschillende alternatieven voor de auto voorhanden zijn, waaronder de fiets en het openbaar vervoer. Er wordt in dit project ook sterk in gezet op het aantal fietsparkeerplaatsen voor de verschillende functies. In totaal worden er 120 fietsparkeerplaatsen voorzien wat ruim meer is dan het minimum aantal volgens de parkeerrichtlijnen (namelijk 100). Bovendien wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de afwezigheid van autoparkeerplaatsen op de site en de info over parkeren op afstand duidelijk moet gecommuniceerd worden aan potentiële kopers en gebruikers op de site. Door

bovenstaande maatregelen kunnen we er vanuit gegaan worden dat het project niet veel bijkomend autoverkeer zal genereren.

- De moderne gilden zijn o.a. stoffenontwerpers, juweelontwerpers digitale graficus, etc... Het gaat dus niet om winkels, maar eerder om ambachten, ateliers voor kunstenaars. Het omvat grote ruimtes waar weinig mensen tewerkgesteld zijn en waar zo goed als geen bezoekers zullen komen. Dit zal dus ook heel weinig verkeer aantrekken.
- Er is geen mobiliteitsstudie opgemaakt omdat het project onder de drempelwaardes valt voor de opmaak hiervan, zoals bepaald door de Vlaamse Overheid.
- Het (opnieuw) gebruiken van het binnenplein als autostaanplaatsen is absoluut niet wenselijk vanuit ruimtelijk oogpunt en gaat lijnrecht in tegen het uitgangspunt van het ontwerp, namelijk een autoluw binnengebied. Het voorzien van een ondergrondse parkeergarage is op de site, rekening houdend met het behoud van de pakhuizen met erfgoedwaarde, niet realiseerbaar en moeilijk te verzoenen met een autoluw binnengebied.
- De ondertekende intentieverklaringen volstaan als bewijs dat de parkeerplaatsen zullen kunnen gehuurd worden. Op elk moment kan de Stad vragen om de 15 te voorziene parkeerplaatsen in de buurt aan te tonen. Als op enig moment de beschikbaarheid van een parkeercapaciteit komt te vervallen, dan moet de eigenaar een alternatief voorhanden hebben.

Functies en programma:

- Voor hoeveel een woning of een commerciële ruimte verhuurd of verkocht wordt, betreft geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Wel streeft de stad naar een mix in woningen (groottes en/of aantal slaapkamers), waardoor ook een mix in bewonersprofiel en huishoudensgrootte wordt verkregen.
- Het niet voorzien van budget of sociale woningen is een keuze van de bouwheer, en is hier geen verplichting. Dit kan zeker betreurd worden, vermits de Stad ook vragende partij is voor meer budget of sociale woningen.
- Het is onduidelijk waarom het relevant is dat dit project al dan niet onder groepswoningbouw zou vallen.
- Het concept van de moderne gilden is voldoende verduidelijkt in de toegevoegde beschrijvende nota.
- Het is de verantwoordelijkheid van architect en aannemer om voldoende maatregelen te treffen zodat de voorziene functies en warmtepompen niet zorgen voor geluidshinder bij de omwonenden. De aangevraagde handelingen zijn niet van die aard / hebben geen gecombineerd vermogen dat de drempelwaarden voor een meldings-/vergunningsplicht op vlak van milieu worden overschreden.

Verkavelingsplicht:

- Er zijn eveneens geen elementen in het dossier die er op wijzen dat een voorafgaande verkavelingsvergunning noodzakelijk is.

Zaak der wegen:

- Het is niet de intentie om het binnengebied publiek te maken en/of de rooilijn te wijzigen. Er wordt geen permanent publiek toegankelijke verbinding (straat, fietspad, voetweg) gevormd. Het project beschikt over 2 toegangen, wat niet vreemd is gelet op de bestaande context en de omvang van de projectzone. Bijgevolg is een zaak der wegen hier niet aan de orde.

Brandveiligheid:

- Het tweede advies van de Brandweerzone Centurm (zie rubriek "EXTERNE ADVIEZEN") is voorwaardelijk gunstig. De opgelegde voorwaarden/aandachtspunten zijn niet (langer) van die aard dat er sprake is van een legaliteitsbelemmering.

Onontvankelijkheid/onvolledig dossier:

- Het concept van de moderne gilden is voldoende verduidelijkt in de toegevoegde beschrijvende nota en kan ten gronde beoordeeld worden.
- Het is onduidelijk waarom de aanwezigheid van een kelder bij Molenaarsstraat 3 relevant is en/of zou leiden tot gewijzigde inzichten of standpunten.
- De (correcte) intekening van bestaande ramen in de scheidingsmuur kunnen wel relevant zijn, zeker als onduidelijk is welk materiaal ze worden uitgevoerd (helder vs ondoorzichtig glas). Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de gevelopeningen op de achterste perceelsgrens (in de achtergevel van het grote en kleine pakhuis) moeten uitgevoerd worden met ondoorzichtig glas en dienen uitgevoerd te worden met vast buitenschrijnwerk (niet opendraaiend of -kippend).
- Aan de aanvraag werd een lijvige project-MER-screening toegevoegd waarin de mogelijke effecten worden besproken. Rekening houdend met het feit dat het project niet van die schaal is dat er aanzienlijke milieueffecten worden verwacht, volstaat deze MER-screeningsnota.

Planologische conformiteit:

- Hoewel in de beschrijvende nota inderdaad niet concreet wordt benoemd op basis van welk artikel uit de VCRO men op de voorschriften van het BPA wenst af te wijken, blijkt uit deze nota wel dat het aangevraagde op meerdere punten niet in overeenstemming is met het BPA waardoor het dossier in de gewone procedure (met openbaar onderzoek) werd opgestart.
- De ligging van de site in CHE-gebied betekent niet dat er geen gebouwen kunnen worden gesloopt. Voorafgaand aan voorliggende aanvraag werd omstandig bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Onder de rubriek "OMGEVINGSTOETS" worden de erfgoedwaarden per pand onderzocht en beschreven en wordt de sloop van bepaalde panden gemotiveerd.

Andere:

- Het dossier is een groot en lijvig dossier, maar dit wordt gezien als een sterke omdat de site zo in zijn totaliteit wordt bekeken. Het opsplitsen in kleinere deeltjes (enkel ten voordele van de leesbaarheid) zou niet wenselijk zijn en net afbreuk doen aan het overzicht.
- De adviezen van de interne adviesinstanties, zoals de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg, zijn niet publiek raadpleegbaar via het omgevingsloket. Dit werd echter wel opgevraagd en verwerkt in voorliggend verslag.
- Waar kan, en waar volgens de stad noodzakelijk, worden de nodige bijzondere voorwaarden opgelegd of opmerkingen meegegeven.
- Het informeren en participeren van buurtbewoners is de verantwoordelijkheid van de aanvrager. Voor de stad beperkt zich dit tot het organiseren van het openbaar onderzoek.

- De kwestie met betrekking tot de goot is onderling tussen de betrokken partijen uit te klaren. Een ophoging van de gemene muur maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag en betreft een vergunningsplichtige ingreep.
- De bereikbaarheid van de Sint-Antoniusskaai is op dit moment onduidelijk, maar betreft andermaal geen stedenbouwkundige aangelegenheid en is bijgevolg niet relevant voor de beoordeling van voorliggende aanvraag.
- Uit de plannen blijkt duidelijk dat er op de nieuwe platte daken technische zones voor zonnepanelen worden voorzien. Het plaatsen van zonnepanelen is onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van de vergunningsplicht.
- De oude gevels blijven maximaal behouden. De sloop van gevels (en panden) wordt onder de rubriek "OMGEVINGSTOETS" gemotiveerd.

9. OMGEVINGSTOETS

Advies Team Stadsbouwmeester

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 18 april 2023.

De site bestaat uit een reeks historische panden en oude pakhuizen met kleine korrel met erfgoedwaardering, ingeklemd in de scherpe hoek tussen de Sint-Antoniusskaai en de Molenaarsstraat. Het maakt deel uit van een groot bouwblok, dat in tegenstelling tot de site zelf een relatief open pit heeft. De site is op vandaag integraal verhard en bebouwd. De gebouwen in de omgeving variëren van één tot vier bouwlagen.

Het project gaat uit van ontpitting van de site, en de inpassing van een aantal nieuwe volumes op plaatsen waar kon gesloopt worden. Het uitgangspunt voor behoud en renovatie is erg bijzonder, het traject met de betrokken diensten werd dan ook gelopen. Er is veel waardering voor het nieuwe programma, waarbij het wonen wordt gecombineerd met lichte ambacht. De nieuwe volumes aan zijde Sint-Antoniusskaai schikken zich volumetrisch in bij de bestaande panden, burens en specifieke context. Architecturaal wordt verduidelijkt dat het gaat om nieuwe panden, zij het op rustige wijze verduidelijkt door een lichte kleur. De architectuur is rustig, klassiek geritmeerd, en mooi verzorgd uitgewerkt.

Aan zijde Molenaarsstraat wordt een nieuw volume ingepast, dat mee de grote ontsluiting naar het binnengebied opneemt. Door de opening wordt het volume van een andere taal voorzien, meer in aansluiting met de grote pakhuizen en programma-invulling van de plinten in het binnengebied. Zo krijgt het binnengebied en de invulling ook een gezicht aan de buitenkant. Het gebouw is iets kloeker, en heeft een meer industriële vertaling, weliswaar opnieuw mooi geritmeerd en gedetailleerd.

Voor het nieuwe grote volume in het binnengebied werd meer massa gezocht, vanuit de aansluiting met het bestaande. En met daarin welgemikte openingen. De plint opent zich volledig en maakt de maakfuncties zichtbaar en het binnengebied levendig.

Het is bovendien erg positief dat een landschapsontwerper werd aangeduid voor het ontwerp van het binnengebied, daar wordt maximaal ingezet op ontharden en ingroenen. Dat zal van grote betekenis zijn voor de omgeving en de bewoners.

Conclusies

Er is bijzonder veel waardering naar de opdrachtgever toe dat het project in eigendom wordt gehouden. Er is appreciatie voor de gevoeligheid van het voorstel, de site is gelegen op een bijzondere plek in de stad. In het project wordt een mooi programma gerealiseerd, met enerzijds wonen en anderzijds de maakfuncties. Architecturaal wordt een gevoelige verschijningsvorm voorgesteld, die zich op hedendaagse wijze inschikt in de historische context.

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.

Het advies van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Erfgoed en te slopen volumes

Er werd een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd omtrent dit bouwblok.

Het bouwblok kent drie grote fasen:

Eenzijds de straatpanden: in kern 16-17^e eeuwse panden (Molenaarstraat) met al dan niet een verbouwde voorgevel (Molenaarstraat 1, 3 en 7, 9)

18^e -19^e eeuwse fase – De eerste industrialisering van Gent met de handel via de Lieve heeft een belangrijke impact gehad zowel op dit bouwblok als langsheen gans de oevers van de Lieve. Aan de straatkant Sint-Antoniusskaai 2 werd er door handelaar Norbertus De Coene een herenwoning gebouwd met een pakhuis (1758). Eind 18^e eeuw (1798) werd er een suikerraffinaderij opgericht in het binnengebied. Dit heeft de verdere industrialisering van dit binnengebied ingezet met een tweede suikerraffinaderij in 1826 achter het pand Molenaarstraat 5. Het pand Molenaarsstraat 5 werd toen ook verbouwd en kreeg een empiregevel 1828. Het binnengebied werd vervolgens aangepast aan de industriële veranderingen. Zo werd het herbestemd tot textielabriek en houtzagerij.

Eind 19^e: Binnengebied werd verder dichtgebouwd ifv de economische activiteiten. De panden in de Molenaarsstraat worden verbouwd tot winkelpanden.

Het geheel heeft een historische en architecturale waarde. De hoekpositie van dit bouwblok en de ligging aan de Lieve, maakt dat dit bouwgeheel daarnaast een beeldbepalende waarde heeft voor dit stadsdeel.

In het binnengebied bevinden zich daarenboven twee pakhuizen. Ze hebben industrieel archeologische waarde. Ze dateren van de 1^e industrialisatie van Gent. Oorspronkelijk werden ze gebouwd als suikerraffinaderij. Dit is ook nog afleesbaar in de interne opbouw van deze panden: een hoge benedenverdieping waar het raffinage-proces plaatsvond met erboven de zgn. (verwarmde) zolders waar de suikerbroden verder kristalliseerden (met restwarmte van de onderliggende productie). Ze hebben een oorspronkelijke interne houten draagstructuur en een takelmechanisme (klauwwiel) op de zolders. De beperktere hoogte van de bovenverdiepingen en de kleine raamopeningen zijn een rechtstreeks gevolg van de oorspronkelijke functie van deze verdiepingen.

De waarde van deze pakhuizen zit hem dan ook vooral in de volumetrie, bakstenen gevels, ritmering van openingen en houten draagstructuur incl. kapsantenen twee takelmechanismen.

Het project respecteert in grote mate de erfgoedwaarden waarbij er rekening gehouden wordt met de beeldbepalende waarde van het geheel, er gedifferentieerd wordt per pand en rekening wordt gehouden met de erfgoedwaarde van de waardevolle pakhuizen in het binnengebied. Hierdoor blijft de historische, architecturale en beeldbepalende waarde van de panden in de

buitenschil behouden en wordt de industrieel archeologische waarde van de pakhuizen versterkt.

In de **buitenschil** worden volgende panden gesloopt en vervangen door een nieuwbouw:

- Sint-Antoniusskaai 1c (gelegen naast nr.2): Gezien de zeer sterk verbouwde toestand in 2e helft van de 20e eeuw (jaren 50), zowel qua gevel, interieur en draagstructuur, is de erfgoedwaarde van dit pand beperkt. Vanuit een erfgoedafweging kan akkoord gegaan worden met de sloop van dit pand.
- Molenaarsstraat 11, 13: Deze panden werden reeds in het verleden grondig verbouwd in het interieur, waardoor de erfgoedwaarde hiervan beperkt is. Ze werden deels ingericht als opslagplaats. De erfgoedwaarde van deze panden is hierdoor beperkt. De sloop van deze panden opent de mogelijkheid om de zeer waardevolle achterliggende pakhuizen te kunnen ontwikkelen. Vanuit een globale erfgoedafweging van dit ganse geheel, kan de sloop ervan gunstig geadviseerd worden.

In de buitenschil worden de overige panden verbouwd en aangepast aan de hedendaagse comforteisen. Er wordt per pand individueel rekening gehouden met de erfgoedwaarde van gevels, volume, bedaking, draagstructuur en waardevolle interieurelementen. Het behoud van de woonfunctie al dan niet met een economische functie op de gelijkvloerse verdieping is vanuit een erfgoeddoelpunt positief. Hierdoor zijn de voorgestelde functies verenigbaar met het behoud van de vermelde erfgoedwaarden.

Voor alle panden geldt dat oorspronkelijk buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel bij voorkeur behouden moet blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve reden vervanging noodzakelijk is of wanneer het buitenschrijnwerk niet meer oorspronkelijk is, kan vervanging enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

De panden zijn allen opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig. Daarom mogen de aangevraagde werken afwijken van de huidige eisen voor EPB (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Dit geeft de mogelijkheid om historisch waardevol schrijnwerk en beglazing te bewaren. Als de aanvrager kiest voor hedendaags schrijnwerk naar historisch model adviseren we om geen verluchttingsroosters te plaatsen aan de straatzijde (in de gevel of in het schrijnwerk).

De erfgoedwaarde wordt niet enkel door het uitzicht van een pand bepaald maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

Specifiek:

- Molenaarstraat 15: De dakstructuur wordt hier verwijderd en het achterste dakvlak wordt aangepast. De huidige dakstructuur werd in het verleden reeds hersteld en aangepast waardoor de erfgoedwaarde ervan beperkt en gefragmenteerd is. Het ontwerp voorziet het vervangen van dit dak, waarbij de dakhelling aan de straatzijde ongewijzigd blijft. Vanuit een erfgoedafweging kan dit gunstig geadviseerd worden. Het pand heeft een zeer waardevol interieur met waardevolle lijstwerkplafonds, schoorsteenmantels, traphal en deurgehelen.

Het ontwerp houdt hiermee rekening door o.a. de compartimentering van de vloeren tussen de verschillende niveaus zodanig te realiseren dat waardevolle stucwerkplafonds zichtbaar behouden blijven.

Op de snede R bestaande toestand BA_2115_S_B_R, staat dit pand volledig ingekleurd als te slopen. Dit is foutief.

- Sint-Antoniusskaai 1 b: Dit was oorspronkelijk een magazijn. Er bevindt zich nog een takel (klauw wiel) op de zolder. Deze moet behouden blijven.

In het **binnengebied** worden niet-waardevolle aanbouwen en overkappingen gesloopt. Hierdoor komen de meest waardevolle gebouwen opnieuw vrij waardoor een herbestemming mogelijk wordt.

- Het grote pakhuis (Molenaarsstraat 13) heeft in zijn bestaande toestand een zeer waardevolle interne houten structuur. De bestaande verdiepingshoogtes zijn echter zeer laag waardoor geen enkele hedendaagse functie hier mogelijk zou zijn. Het ontwerp voorziet om de bestaande houten draagstructuur te verplaatsen zodat er voldoende vrije hoogte aanwezig is. Hierbij worden de bestaande moer- en kinderbalken maximaal gerecupereerd. De oorspronkelijke dakspanten blijven ook behouden en worden aangepast aan de nieuwe verdiepingshoogte. Het ontwerp voorziet nieuwe binnengevels, waardoor het oorspronkelijke baksteenparament aan de binnenzijde van de loods behouden kan blijven.

De oorspronkelijke gevelopeningen worden opnieuw geopend. Er wordt ofwel geen schrijnwerk voorzien ofwel hedendaags schrijnwerk. Er waren geen bronnen of sporen meer van oorspronkelijk schrijnwerk, waardoor er geen reconstructie mogelijk was.

Het pakhuis wordt gekoppeld aan het naastliggende nieuwbouwwolume. Het ontwerp voorziet om in dit nieuwbouwwolume kleinere ruimtes te voorzien zoals slaapkamers en badkamers. Hierdoor kan de bestaande ruimtelijkheid in het pakhuis behouden blijven. Dit komt de erfgoedwaarde ten goed.

Op de zolderverdieping bevinden zich twee waardevolle takelmechanismen. Hiervan wordt er één herplaatst naar de inkomhal van de appartementen. Vanuit erfgoed oogpunt betreuren we deze verplaatsing aangezien de context hiervan wat verloren gaat, maar gezien de behoud in situ moeilijk verzoenbaar is met de nieuwe functie, kunnen we akkoord gaan met de nieuwe locatie.

- Het kleine pakhuis (Molenaarsstraat 13) wordt ook gekoppeld aan de naastliggende nieuwbouw waardoor op de verdiepingen de ruimtelijkheid van dit pakhuis behouden kan blijven (cfr. grote pakhuis). Het heeft in zijn bestaande toestand een waardevolle interne houten structuur. De bestaande verdiepingshoogtes op de eerste en tweede verdieping zijn echter zeer laag waardoor geen enkele hedendaagse functie hier mogelijk zou zijn. Het ontwerp voorziet om enkel de bestaande houten draagstructuur tussen de eerste en tweede verdieping te behouden zodat er voldoende vrije hoogte kan gecreëerd worden op de gelijkvloerse en tweede verdieping. De oorspronkelijke dakspanten blijven ook behouden. De oorspronkelijke gevelopeningen worden opnieuw geopend en voorzien van nieuw schrijnwerk. Er waren geen bronnen of sporen meer van oorspronkelijk schrijnwerk, waardoor er geen reconstructie mogelijk was.

Vanuit een erfgoedafweging kan dit ontwerp gunstig geadviseerd worden.

2/ Volumes en functies in de schil

In de schil, de gebouwen direct palend aan de straatzijde, wordt het overgrote deel van de hoofdgebouwen behouden. Bijgebouwen worden gesloopt of herbouwd. Drie gebouwen in de schil worden gesloopt en herbouwd (Molenaarsstraat 11 en Sint-Antoniushoek 1(c) en 3). Deze gebouwen zijn historisch gegroeid en vergroeid en zijn vaak afwijkend van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

De **cluster** van gebouwen op de **hoek van de Sint-Antoniushoek en Molenaarsstraat** wordt in de bestaande toestand gekenmerkt voor langwerpige volumes die vaak tot aan de achterste perceelsgrens reiken. In de nieuwe toestand worden de nieuwe uitbreiding afwisselend opnieuw tot tegen deze achterste perceelsgrens voorzien, alternerend met nieuw vrijgekomen buitenruimtes. Hoewel deze nieuwe uitbreidingen en de constructies in de buitenruimtes (terrassen, buitentrappen) niet volledig in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA is deze bebouwing om meerdere redenen te verantwoorden: Deze buitenruimtes geven de mogelijkheid om de bovenliggende woonentiteiten langs de achterzijde te ontsluiten en tegelijk ontstaat aan de achterzijde een duidelijke en afleesbare grens tussen de percelen en het binnengebied. Het voorzien van aparte toegangen is een meerwaarde omdat dit kans op leegstand vermindert voor de bovenliggende woonentiteiten. Het slopen van minderwaardige aanbouwen ten voordele van open ruimte is vanuit de klimaatdoelstellingen, maar ook vanuit de leefbaarheid voor de woonentiteiten wenselijk.

Binnen deze cluster is en blijft de hoofdtoon wonen met een nevenfunctie op het gelijkvloers. Omwille van de beperkte oppervlakte van deze panden, zijn deze panden overwegend te beschouwen als zgn. 'te beschermen eengezinswoning'. Dit zijn eengezinswoning, al dan niet met een nevenfunctie, met een netto vloeroppervlakte van maximaal 220 m² en die worden beschouwd als voldoende comfortabele, ruimte stadswoningen voor gezinnen met kinderen. Deze woningen wil de Stad Gent maximaal behouden en behouden voor verdere opdeling naar kleinere entiteiten of omvorming naar een andere functie.

Er werd wel opgemerkt (onder de rubriek 'TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN') dat het pand Molenaarsstraat 7 wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning maar dat in de nieuwe toestand de hoofdfunctie minder dan 50% van de netto vloeroppervlakte bedraagt. Dit is niet aanvaardbaar. Bijkomend wordt door het toevoegen van een atelier/bureau ruimte op het gelijkvloers de bovenliggende woonentiteit teruggeschroefd tot een studio. De inrichting van de woning/studio is voorts niet in overeenstemming met artikel 29 van het Algemeen Bouwreglement. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de voorziene functie atelier/bureau ruimte niet mogelijk is en het pand als eengezinswoning dient behouden te blijven. Een nevenfunctie is mogelijk conform het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is' en dus voor zover de eengezinswoning kan ingericht worden in overeenstemming met artikel 29 van het Algemeen Bouwreglement.

Verder in de **Molenaarsstraat** wordt een **nieuw volume** (Molenaarsstraat 11) ingepast binnen de bestaande waardevolle huizenrij. Dit pand omvat een onderdoort zodanig hulpdiensten en gemotoriseerd vervoer (laden en lossen) het binnengebied en de moderne gilden kunnen bereiken. Deze onderdoort vereist een zekere hoogte waardoor het gebouw gekenmerkt wordt door een hogere plint. Het is in hoofdzaak door deze hogere plint dat de hoogte van het gebouw afwijkt ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Het gebouw heeft een correcte bouwdiepte afgestemd om de aanpalende bebouwing, waarbij de achtergevel niet teruggetrokken wordt. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet terugtrekken van

deze bouwlaag aanvaardbaar: Het volume past zich in tussen de bestaande volumes en deze afwijking heeft vooral impact op eigen site. Naar functies toe wordt in dit gebouw een ruime woonentiteit voorzien die voorzien is voldoende private buitenruimte, ondanks de beperkte gelijkvloerse ruimte/connectie op maaiveldniveau.

Door het slopen van een gelijkvloerse aanbouw wordt het hoofdgebouw Molenaarsstraat 15 nagenoeg losgetrokken van het achterliggende (kleine) pakhuis. Door het inrichten van het gelijkvloers van dit pand met moderne gilden, wordt de plint functioneel gelinkt met de (oude en nieuwe) pakhuizen. Het pand fungeert zodoende ook als toegang tot de moderne gilden en kan bijdragen voor de algemene visibiliteit voor de activiteiten in het binnengebied. De bovenliggende woonentiteit blijft behouden en beschikt over voldoende oppervlakte en comfort.

Langs de **Sint-Antoniускаai** werden de panden **1a, b en c** in het verleden samengevoegd, waarbij 1c wordt herbouwd. In voorliggende aanvraag wordt dit pand opnieuw opgevat als één pand met zowel een woonfunctie als moderne gilden/ co-work/praktijk. Het BPA beoogt dat nevenbestemmingen zich beperken tot het gelijkvloers, wat hier niet het geval is. Het is echter de enige locatie in de schil waar een niet-woonfunctie wordt doorgetrokken op de verdieping. In het algemeen blijft op de verdiepingen wonen zeker de hoofdtoon. De geplande functies op de verdiepingen zijn afgestemd op de volumes en korrel van de schil en daardoor aanvaardbaar. In het linkerdeel (de nieuwbouw) bevinden zich twee woonentiteiten die opnieuw voldoende kwalitatief en ruim ontworpen zijn.

De bouwdiepte van het rechterdeel (1a) wordt zeer ondiep zodat de vrijgekomen ruimte kan teruggegeven worden aan het binnengebied. De nieuwbouw (1c) past zich qua hoogte en diepte in tussen de bestaande hoofdgebouwen en trekt daarbij de bestaande schuine achtergevellijn door. Dit wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften, maar heeft ruimtelijk nagenoeg geen negatieve impact en creëert langs de achterzijde een afleesbare grens met het binnengebied.

Sint-Antoniускаai 2 betreft in oorsprong een (grote) eengezinswoning. Opnieuw voorziet met een combinatie van een commerciële plint (hier praktijkruimtes) met een woonfunctie op de verdiepingen. Onder de rubriek 'TOETSING AAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN' werd vastgesteld dat de inrichting van de ontworpen studio's op de verdiepingen niet voldoen aan het Algemeen Bouwreglement én dat op projectniveau een te groot aantal kleine entiteiten worden voorzien. Vanuit deze overwegingen wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de opdeling van het pand naar studio's zoals voorgesteld niet mogelijk is en het pand dient behouden te blijven als een (ruime) eengezinswoning met een nevenfunctie (praktijkruimtes) op het gelijkvloers. Er worden geen volume-uitbreidingen voorzien aan dit pand.

Sint-Antoniускаai 3 is het derde pand in de schil dat wordt gesloopt en herbouwd. Het nieuwe volume omvat 3 woonentiteiten. Op gebouwniveau wordt een mix voorzien in kwalitatieve woonentiteiten. Het hoofdvolume heeft een bouwdiepte die in de lijn ligt van de aanpalende bebouwing. Enkel ter hoogte van de eerste verdieping wordt een ruimere bouwdiepte voorzien door het voorzien van een dakterras. Omdat het dakterras wordt voorzien op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde perceelsgrens en een relatief beperkte diepte heeft van 2,60 meter kan geoordeeld worden dat de impact van deze plaatselijke ruimere bouwdiepte geen negatieve

impact heeft en ruimtelijk aanvaardbaar is. Het gabarit van het nieuwe volume stemt nagenoeg overeen met het gabarit van de aanpalende meergezinswoning links, waardoor geen frappante wijzigingen aan de scheidingsmuur vereist zijn. In tegenstelling tot het bestaande (te slopen) volume volgt het nieuwe volume de rooilijn/bouwlijn aan de straatzijde. Het verdwijnen van de plaatselijke insprong is positief, vermits de afleesbaarheid van de straatwand wordt versterkt. Ter hoogte van de bestaande terrassen van de aanpalende meergezinswoning wordt een scheidingsmuur voorzien waardoor de lichtinval bij de terrassen en achterliggende ruimtes zal verminderen. Rekening houdend met de diepte en breedte van de terrassen kan evenwel verondersteld worden dat dit niet teruggedrongen wordt tot een onaanvaardbaar niveau.

Hoewel er tal van commerciële functies worden voorzien op het gelijkvloers aan de straatzijde, worden hierbij geen **publiciteitsinrichtingen** zoals een uithangbord of reclame-inrichting aangevraagd. We wensen er echter de aandacht op te vestigen dat heel wat publiciteitsinrichtingen ook een Omgevingsvergunning vereisen. Dit dient desgevallend afgewogen te worden via een afzonderlijke aanvraag.

3/ Volumes en functies in het binnengebied

Het globale uitgangspunt voor het binnengebied is het behoud van de 2 pakhuizen (één groot/dubbel en één klein), het slopen van de overige bebouwing en het voorzien van een nieuw verbindend volume. Het voorzien van een (nieuwe) woonfunctie in dergelijk binnengebied is thans niet evident, maar anderzijds is het herbestemmen van de pakhuizen evenmin voor de hand liggend. De pakhuizen zijn in hun huidige inrichting niet geschikt voor nagenoeg eender welke hedendaagse functie omwille van de beperkte verdiepingshoogte, beperkte bereikbaarheid, beperkte lichtinval, Bijkomend is het slopen ervan vanuit erfgoed oogpunt evenmin wenselijk. De geplande combinatie van een autoluw binnengebied, het concept van de 'moderne gilden' in de plint en wonen op de verdiepingen is gelet op deze randvoorwaarden een te verdedigen keuze.

Met de term 'moderne gilden' worden in voorliggende aanvraag bedrijven/initiatieven bedoeld zoals een atelier bloemschikken, juweelontwerpers, digitale graficus, stoffenontwerpers, Dit kan gelezen worden als een moderne versie van de 'verzorgende bedrijven' binnen het BPA. Het zijn functies die geen overlast veroorzaken (zowel geluid als geur) en geen grote (mobiliteit)dynamiek met zich meebrengen. We beschouwen de moderne gilden in de context als zgn. 'kwetsbare stedelijke functies'. Dit zijn functies wie we extra willen beschermen, omdat ze anders door 'harde' functies (meestal wonen) worden verdrongen, terwijl deze functies belangrijk zijn voor het stedelijk functioneren.

Ruimtes op de verdiepingen zijn minder geschikt voor de moderne gilden omdat deze enige zichtbaarheid en bereikbaarheid (bv. Voor laden en lossen) vereisen. Het ontwerp voorziet daarom een invulling met wonen waarbij de grotere open ruimtes (zoals leefruimtes) worden voorzien in de te behouden pakhuizen en de ingrijpendere functies (zoals badkamers en circulatiekernen) in het nieuwe tussenvolume. Zodoende krijgen pakhuizen een nuttige en aangepaste herbestemming waarbij een kwetsbare stedelijke functie voorzien wordt, gecombineerd met wonen. Het wonen is hierbij zodanig opgevat dat het de herbestemming van het erfgoed (de pakhuizen) voor een groot deel ontlast van ingrijpende aanpassingen.

Het voorzien van een **nieuw tussenvolume** is ook geen evidente keuze en moet een evenwicht zoeken tussen de impact op zowel de eigen site als op de achterliggende aanpalenden. In

tegenstelling tot bestaande pakhuizen wordt het nieuwe volume niet ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen maar wordt enige afstand gehouden. In combinatie met bestaande hogere scheidingsmuren en deze afstand is de nieuwe hoogte te verantwoorden. Omdat hierin de ingrijpendere elementen zoals circulatiekern zitten alsook slaapkamers, ontstaat een eerder gesloten gevel naar de dichtstbijzijnde perceelsgrenzen. Ook de terrassen zitten naar het binnengebied gericht. Hierdoor wordt inkijk vanuit het nieuwe volume richting de bestaande omgeving (vnl. woningen langsheen en achter de Molenaarsstraat) beperkt.

Tijdens het openbaar onderzoek wordt opgemerkt dat de aanvraag niet eenduidig is over de beglazing die wordt voorzien in de ramen die zich op de achterste (noordelijke) perceelsgrens bevinden. De bezwaren worden bijgetreden in die zin dat het onaanvaardbaar zou zijn de ramen op de perceelsgrens uit te voeren met doorzichtige beglazing. De nieuwe functie, een woonfunctie, heeft immers een andere – zwaardere – impact van de huidige functie. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat alle ramen die zich op de noordelijke perceelsgrens bevinden, moeten uitgevoerd worden met een ondoorzichtige beglazing en met vast buitenschrijnwerk (niet opengaand).

4/ Omgevingsaanleg

Het nieuw ontstane binnengebied wordt autoluw ingericht: er is geen ruimte (meer) voor autoparkeren. Wel moet dit binnengebied toegankelijk en bereikbaar blijven voor de hulpdiensten en laden en lossen (in functie van de moderne gilden). Door de geplande omgevingsaanleg wordt de focus evenwel gelegd op fietsgebruik (door het voorzien van zowel boven- als ondergrondse fietsenstallingen) en op een groene inrichting. De noodzakelijke verharding voor hulpdiensten en laden en lossen is gebundeld en zo beperkt mogelijk gehouden. Er ontstaat nog ruimte voor groen en een ondergeschikte padenstructuur. Het vergroende binnengebied biedt zowel voor de bewoners en de gebruikers van de moderne gilden een meerwaarde. Er moet vastgesteld worden dat het bebouwings- en verhardingspercentage nog steeds de vooropgestelde percentages van het BPA overschrijden. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan het (wenselijke) behoud van de pakhuizen en de nuttige herbestemming ervan. Deze herbestemming, met o.a. een kwetsbare stedelijke functie, vereist nu eenmaal een zekere bereikbaarheid en dus verharding. Ten opzichte van de bestaande toestand valt een grote ontpitting en vergroening op te tekenen. Algemeen wordt gesteld dat het ontwerp een goed evenwicht vindt tussen het behoud de panden met erfgoed, het voorzien van een nieuwbouw die hergebruik van deze panden versterkt en vergroening en ontpitting in het binnengebied.

5/ Mobiliteit

Het nieuwe programma bedraagt volgens de nota:

- 189 m² horeca/handel
- 254 m² praktijkruimtes
- 687 m² moderne gilden
- 25 woonunits, waarvan 1 studio, 10 met 1 slaapkamer, 7 met 2 slaapkamers en 7 met 3 slaapkamers

In de bijlage “tabel mobiliteit” wordt nog met oude oppervlaktes gerekend om het aantal fietsparkeerplaatsen te bepalen. We houden enkel rekening met de oppervlakte zoals in de nota van de architect.

Aangezien zowel het programma als de parkeervoorzieningen grondig wijzigen bekijken we het nieuwe project in zijn geheel en houden we geen rekening met het bestaande programma om

de parkeereis te berekenen. Het project werd uitgebreid voorbesproken met het Mobiliteitsbedrijf.

Bereikbaarheidsprofiel

- Kwalitatieve infrastructuur voor actieve weggebruikers gezien de ligging binnen de stadsring. De Molenaarsstraat is een fietsstraat. De Sint-Antoniushoek is een doodlopende straat, uitsluitend voor aangelanden.
- Er wordt een doorsteek gecreëerd voor voetgangers van de Antoniushoek naar het binnengebied, afgesloten met een poortje. Het binnengebied zal aangelegd worden met groen en paden naar de fietsstallingen en ingangen van de gebouwen.
- Vlot bereikbaar via openbaar vervoer: station Dampoort op 2,2 km afstand en tramlijnen 2 en 4 op 290m wandelafstand.
- Het project is het best bereikbaar met de wagen via de Blaisantvest – Molenaarsstraat. In de Molenaarsstraat kan er geparkeerd worden op straat, onderhevig aan de oranje tariefzone.
- Er zijn geen fysieke afscheidingen voorzien (bv. Paaltjes) om er voor te zorgen dat wagens het binnengebied niet verder kunnen oprijden. Dit zal duidelijk moeten zijn uit de omgevingsaanleg en eventueel bijkomende signalisatie.
- Laden en lossen: Er wordt ruimte voorzien op eigen terrein aan de ingang van het binnengebied kant Molenaarsstraat voor leveringen. Dit is positief. Wagens mogen niet achterwaarts de Molenaarsstraat oprijden, er moet gedraaid worden op eigen terrein.
- Er moet een uitgestulpt voetpad voorzien worden ter hoogte van de inrit i.f.v. de brandweerweg. Dit zal impact hebben op het aanbod openbare parkeerplaatsen. Er zullen hierdoor vermoedelijk een 4-tal openbare autoparkeerplaatsen moeten geschrapt worden. Anderzijds zal het parkeerverbod ter hoogte van de bestaande inrit vervallen, waardoor er terug een auto extra kan staan.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

- Type functie: horeca/handel, praktijk- en atelierruimtes en wonen
- Ligging: oranje zone
- Grootte: 189 m² horeca/handel, 254 m² praktijkruimtes, 687 m² atelier en 25 WE

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen **minimum 89 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en werknemer, vermeerderd met 11 voor bezoekers en 21 autoparkeerplaatsen** voor dit project.

Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen.

Fiets

Er worden in totaal 120 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 102 voor bewoners. Dit is ruim voldoende.

De fietsen zijn verspreid over de site:

- Ondergrondse stalling voor bewoners/werknemers met 69 plaatsen.

Fietsers moeten heel het binnengebied door om dan een luie trap met tussenverdiep te nemen naar deze stalling. De luie trap is ingericht conform de richtlijnen van Stad Gent, met 2 goten aan elke zijde op 40 cm van de muur en 2m tussen de goten. De fietsenstallingen zelf zijn comfortabel ingericht, met uitzondering van een 14-tal fietsen waar er slechts 1,80m tussen de fietsen is. Aangezien het gaat om een beperkt deel van de totale stalling kunnen we hier mee akkoord gaan.

- Bovengrondse stalling voor bewoners/werknemers met 33 fietsen, waarvan 15 buitenmaatse.
Deze stalling is gelegen naast de luie trap en bijgevolg moet er ook door het hele binnengebied gegaan worden om deze te bereiken. De inrichting is comfortabel.
- Bovengrondse stalling voor bezoekers met 33 fietsen, waarvan 15 buitenmaatse.
Ook deze stalling is gelegen in het binnengebied, maar dicht bij de doorgang naar de Sint-Antoniusskaai. Dit is een goede locatie gezien de ingang van de atelier- en praktijkruimtes gelegen zijn aan de Antoniusskaai.

Auto

Voor het berekenen van het aantal autoparkeerplaatsen werd rekening gehouden met dubbel gebruik, die ook gemotiveerd wordt in de nota van de architect. Hierdoor moeten er slechts 15 plaatsen voorzien worden.

Uit de voorbespreking bleek dat plaatsen voorzien op eigen terrein niet mogelijk is. Er werd toen afgesproken dat parkeren op acceptabele wandelafstand kon, mits het toevoegen van een contract op lange termijn (min. 10 jaar). Er werd een intentieverklaring toegevoegd als bijlage met verschillende partijen om aan te tonen dat er parkeerplaatsen kunnen gehuurd worden op lange termijn:

- 1 parkeerplaatsen op minder dan 100 m wandelafstand (Sint-Antoniusskaai 4)
- Maximum 15 parkeerplaatsen op 650 m wandelafstand (Drabstraat 22)
- Niet gegarandeerde beschikbaarheid, dus niet weerhouden volgens de bijlage. Maximum 15 parkeerplaatsen van ThuispuntGent op verschillende locaties in de Stad:
 - Opgeëistenlaan: +- 500 m wandelafstand
 - Winston Churchillplein/ Baviaanstraat 350 tot 450 m wandelafstand
 - Filips Van Cleeflaan/Scalastraat: +- 650 m wandelafstand

Er werd op voorhand duidelijk gezegd dat de wandelafstand beperkt moet zijn. De voorziene plaatsen op maximum 650 m zijn nog net acceptabel. Dit zal duidelijk gecommuniceerd moeten worden naar de potentiële kopers/gebruikers van het project.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

1/ Bodem en grondwater bemaling

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

Onderstaande effectbespreking gebeurde op basis van de bemalingsstudie (Envirosoil, september 2023).

Het aangestelde, VLAREL-erkende bemalingsbedrijf dient, vooraleer zijn uitvoeringsplan op te stellen, een kwalitatieve controle uit te voeren van de bemalingsstudie en het daaruit voortvloeiende ontwerp. Indien het ontwerp technisch niet uitvoerbaar is (bv. door gewijzigde randvoorwaarden of aannames die moeten worden bijgesteld), moet dit gemeld worden aan de bouwheer. Indien dit leidt tot aanpassingen van het voorliggende ontwerp op basis waarvan de melding/vergunning is aangevraagd, moet nagekeken worden of het nieuwe concept past in de geacteerd melding of afgeleverde vergunning. Is dit laatste niet het geval, dan moet de geacteerd melding of de afgeleverde vergunning worden aangepast of moet er een nieuwe vergunningsprocedure worden doorlopen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

geplande toestand

Het verlagen van de grondwatertafel is noodzakelijk voor de aanleg van 3 kelders en liftputten. Gezien de specifieke vorm is een vereenvoudigde afmeting opgegeven in onderstaande tabel. De nulpas op de aangeleverde plannen komt overeen met 7,25 mTAW. Om in den droge te kunnen werken, dient het grondwater verlaagd te worden tot minstens 0,5 m dieper dan het beoogde uitgravingsniveau. De liftputten zijn ca. 15 cm dieper dan de onderzijde van de vloerplaat.

	diepte	lengte	breedte	Verlagen grondwatertafel
Kelder Sint-Antoniuskaai 1C	3,25 m-nulpas (4 mTAW)	16 m	8 m	3,75 m-nulpas (3,5 mTAW)
Kelder Sint-Antoniuskaai 3	2,85 m-nulpas (4,4 mTAW)	13 m	10 m	3,35 m-nulpas (3,9 mTAW)
Kelder pakhuis	3,58 m-nulpas (3,67 mTAW)	20 m	20 m	4,08 m-nulpas (3,17 mTAW)

Het bemalingsconcept bestaat uit een klassieke bemaling met verticale vacuümfilters. Het grondwater wordt onttrokken uit de Quartair aquifer (A0100). Mogelijk is een verlaagde pompstelling noodzakelijk. Er wordt rekening gehouden met een filterdiepte van ca. 11 m-mv. De juiste bemalingsdiepte wordt bepaald door het bronbemalingsbedrijf tijdens de uitvoering.

In de omgeving van het project zijn verschillende peilbuizen van het grondwatermeetnet aanwezig waarin de grondwaterstand op geregelde tijdstippen geregistreerd wordt. De seizoenale schommelingen (gemiddeld ca. 0,2 m en max. ca. 0,5 m) blijken eerder beperkt. Er wordt uitgegaan van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 6,4 mTAW.

Op basis van de beschikbare gegevens en de randvoorwaarden (o.a. plaatsen waterkerende wand, zie verder) wordt een stationair debiet van maximaal ca. 16 m³/dag (ca. 0,67 m³/u) verwacht. Het maximale debiet bij opstart wordt geraamd op 40 m³/dag (1,67 m³/u). Het totaal opgepompt debiet zal ca. 5 000 m³ bedragen.

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater (de Lieve).

Er wordt een bemalingsduur van 8 maanden aangenomen voor de kelders aan de Sint-Antoniuskaai 3 en het pakhuis (waarvan 1 maand voor de liftputten), en 4 maanden voor de kelder aan de Sint-Antoniuskaai 1C.

Volgens Vlarem II, bijlage 1 ressorteren de werken onder rubriek 53.2.2°a).

bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

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

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

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

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

Stap 2 hergebruik

Gezien de potentiële verontreiniging is hergebruik niet aangewezen.

Stap 3 lozen op waterloop

Het grondwater wordt in de Lieve geloosd, eventueel door middel van een leidinggoot of -brug voor het dwarsen van de Sint-Antoniushaai.

Omtrent de lozing en het kruisen van de Sint-Antoniushoofd diene afspraken gemaakt te worden met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent (09/266 79 00). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

wateroverlast

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

zettingen

Op basis van de theoretische berekeningen is de ondergrond zeer zettingsgevoelig. Afhankelijk van de gehanteerde sondering bedraagt de toelaatbare daling van de grondwaterstand slechts 0,3 à 1,1 m terwijl er een daling beoogd wordt met bijna 3 m. Er zijn bijgevolg maatregelen noodzakelijk om de impact van de bemaling buiten de bouwput te beperken.

Het plaatsen van een volkomen waterkerende wanden is noodzakelijk. Uit de modelberekeningen blijkt dat de wand dient te worden aangezet in de Ieperiaan aquitard (vermoedelijk aanwezig vanaf 16 m-mv).

Ter controle van de bodemopbouw diene sonderingen op het terrein zelf uitgevoerd te worden, eventueel aangevuld met profielboringen.

De aanwezigheid van een waterkerende wand is niet terug te vinden op de plannen, daarom wordt het plaatsen van de constructie opgenomen als bijzondere voorwaarde.

bodem/grondwaterverontreiniging

Er is één OVAM dossier aanwezig in de invloedssfeer van de bemaling (rekening houdend met plaatsen waterkerende wand) nl. OVAMdossier 314. Hierbij werd een sanering uitgevoerd waarbij er na sanering nog een restverontreiniging aanwezig is met VOCl in het grondwater. De restverontreiniging bevindt zich evenwel buiten de invloedssfeer (+20 %) van de bemaling. Er wordt bijgevolg geen impact verwacht op de verontreinigingstoestand van de aanpalende percelen of de kwaliteit van het opgepompte water.

Het terrein is gelegen in verschillende PFAS no-regret zones.

In de 2 nieuw geplaatste peilbuizen (PB1 en PB2) werd een grondwaterstaalname uitgevoerd voor analyse op zware metalen, minerale olie, VOCl, BTEX en PFAS. Na toetsing aan het indelingscriterium blijkt er een verhoogde concentratie aanwezig te zijn aan arseen (maximaal 7,7 µg/l) en diverse PFAS-parameters (individueel maximaal 400 ng/l).
Zie verder, aspect water.

2/ Water

bemaling

Conform het advies van de VMM, dienst advisering lozing afvalwater:

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubrieken 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 titel II van het Vlarem 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 titel II van het Vlarem, met een debiet tot en met 2 m³/uur, wanneer het bedrijfsafvalwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat.

- rubriek 3.6.3.1.b: afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie, voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen) van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met uitzondering van de in rubriek 3.6.5 ingedeelde inrichtingen, met een effluent tot en met 5 m³/u, wanneer het effluentwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat.

Het debiet van het bedrijfsafvalwater zal onder beide rubrieken max. 1,7 m³/uur – 40,8 m³/dag bedragen en bestaat uit het verontreinigde grondwater dat tijdens de werken zal worden opgepompt. Het zal, al dan niet via een wzi, geloosd worden op oppervlaktewater (de Lieve).

Voor de bemaling zal een waterzuivering met een of meerdere technieken zoals beschreven in de final draft van de BBT voor de zuivering van met PFAS belast bedrijfsafvalwater en bemalingswater (9/2023) worden toegepast.

Bovenstaande werkwijze kan door de VMM gunstig geadviseerd worden.

In de 2 nieuw geplaatste peilbuizen PB1 en PB2 werd een staalname op het grondwater uitgevoerd voor analyse op zware metalen, minerale olie, VOCl, BTEX en PFAS. Na toetsing aan het indelingscriterium blijkt er een verhoogde concentratie aanwezig te zijn aan arseen (maximaal 7,7 µg/l) en diverse PFAS-parameters (individueel maximaal 400 ng/l). De verhoogde arseenconcentratie kan verklaard worden op basis van de achtergrondwaardekaarten voor zware metalen: op basis hiervan kan tot 20 µg/l arseen van nature uit aanwezig zijn. Op basis hiervan vraagt het bedrijf volgende lozingsnormen aan:

As : 25 µg/l

PFAS i : 100 ng/l

Momenteel (30/01/2024) is er een nieuw Europees dossier in opmaak in het kader van de prioritare stoffen waar de MKN worden berekend voor 24 perfluorverbindingen. Daarbij wordt rekening gehouden met de verscherpte EFSA-inzichten i.v.m. de toxiciteit van de PFAS. Er werden normen berekend voor de directe ecotoxiciteit (jaargemiddelde en maximum voor zoet, overgangs- en zout water), voor oppervlaktewater gebruikt voor de productie van drinkwater, voor secundaire vergiftiging van in het water levende organismen en voor secundaire vergiftiging van de mens door het opnemen van in het water levende organismen. De route secundaire vergiftiging van de mens door het opnemen van in het water levende organismen levert de strengste waarden op en geldt als algemene MKN voor de PFAS. Bij de toetsing van de MKN in water worden de individuele PFAS vergeleken met PFOA. Daarbij wordt rekening gehouden met de intrinsieke toxiciteit en de neiging tot bioaccumulatie (voor de relevante routes). Zo kan voor elke individuele PFAS een herrekening gebeuren naar een veilige concentratie in water. Maar de basisaanname is dat – behalve bij de directe ecotoxiciteit - alle individuele PFAS bijdragen tot de totale PFAS-impact. Bij de eindevaluatie dienen de verhoudingen tussen de concentraties in water en de veilige concentratie van alle individuele PFAS opgeteld te worden. De som van deze verhoudingen mag niet groter dan 1 zijn. Momenteel is er voor de meeste van de 24 perfluorverbindingen die nominatief worden genoemd een RPF (Relatieve Potentie Factor) bepaald die weergeeft hoe toxisch de verbinding is t.o.v. PFOA. Voor de RBF (Relatieve Bioaccumulatie Factor) – de factor

die weergeeft hoe bioaccumulerend de stof is in vergelijking met PFOA - is een best mogelijke inschatting gebeurd. Het dossier rond de herziening van het normenkader oppervlaktewater bevindt zich momenteel nog in ontwerpfasen en wordt nauw opgevolgd door de VMM. Toch is nu reeds duidelijk dat alle PFAS-verbindingen bijdragen tot de totale PFAS-impact en dus als groep moeten bekeken worden. Wanneer we de huidige concentraties in oppervlaktewater vergelijken met de individuele jaargemiddelde voorstelnorm voor PFOS, liggen deze overal in Vlaanderen ver boven de norm. Aangezien de perfluorverbindingen als groep moeten beschouwd worden, wil dat concreet zeggen dat elke lozing van een individuele PFAS in een concentratie hoger dan deze van het ontvangende oppervlaktewater zal leiden tot een druk die de draagkracht van het aquatische ecosysteem overschrijdt en de facto een achteruitgang van de toestand zal teweegbrengen. Ook voor PFAS die niet op de lijst van de 24 perfluorverbindingen staan, kan deze redenering doorgetrokken worden. In afwachting van meer duidelijkheid rond de haalbaarheid van een doorgedreven zuivering (cfr. uitkomst BBT-studie), dient elke lozing van PFAS houdend bemalingswater zo ver als mogelijk gesaneerd te worden. In het eindrapport 'De Cirkel rond?' van de opdrachthouder voor de aanpak van de PFAS-problematiek aangesteld door de Vlaamse Regering van 16/12/2022 wordt voor de lozing van bemalingswater een aanpak op lange en korte termijn voorgesteld zodat maximaal in overeenstemming met de doelstellingen van de KRW (kaderrichtlijn water) en de bijhorende rechtspraak van het Europees Hof van Justitie kan gehandeld worden. Conform de gemotiveerde aanpak op korte termijn, beschreven in punt 3.2.2.3 van dit eindrapport dient er nu de rapportagegrenzen gezakt zijn tot 20 ng/l (respectievelijk 50 ng/l) voor lozing van bemalingswater een lozingsnorm gehanteerd te worden tussen 20/50 ng/l en 100 ng/l per individuele stof. Conform deze aanpak kan de VMM akkoord gaan met een norm van 100 ng/l per individuele PFAS component.

Volgende bijzondere lozingsvoorwaarden zijn van toepassing:

As : 25 µg/l

PFAS i : 100 ng/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.

Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van Vlarem II.

De exploitant stelt volgende monitoringfrequentie voor:

- Staalname voor opstart van de bemaling in elke relevante watervoerende laag ter bevestiging van de mogelijkheden tot lozing.
- Voor de niet verdachte zones stopt de monitoring na deze éénmalige staalname en analyse als uit de concentraties volgt dat het bemalingswater niet verontreinigd is.
- Na één week bemalen wordt de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd voor de verdachte zones.
- Voor de rest van de bemalingsduur wordt het bemalingswater maandelijks geanalyseerd voor de verdachte zones als verhoogde concentraties gemeten worden. De frequentie kan afgebouwd worden als de concentraties stabiel blijven.

Volgende wijze van monitoring wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde:
De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende norm. Indien het bemalingswater concentraties hoger dan de lozingsnormen bevat, wordt het bemalingswater gezuiverd alvorens te lozen in oppervlaktewater. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

Gelet op de ligging nabij risicosites en binnen de no-regret-zone rond een locatiespecifiek vastgestelde PFAS-verontreiniging moet het bemalingswater geanalyseerd worden op de kwantificeerbare PFAS-componenten zoals opgenomen in het WAC_IV_A_025.

De kwaliteit van het bemalingswater van elke bemalingsstreng wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- Bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt.
- Bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

De exploitatie dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit 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 is aangewezen een afwijking op artikel 4.2.5.1.1. § 1. van Vlarem II op te nemen, gezien het voor een lozing van bemalingswater niet relevant is om een meetgoot te voorzien.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.

Er dient eveneens een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

3/ Geluid bemaling

In de buurt zijn woningen aanwezig.

De bemalingspompen zullen tijdens de aanleg continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

warmtepompen

De warmtepompen zijn aangesloten op een BEO-veld. Volgens het aanvraagdossier worden de technieken in pandig voorzien (geen buitenunits). Er wordt geen hinder verwacht afkomstig van de technieken. Te allen tijde zijn de geluidsnormen opgenomen in Vlare II van kracht. Dit wordt opgenomen als opmerking.

4/ Lucht

De warmtepompen dienen onderhouden en uitgebaat te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3 van Vlare II om hinder (o.a. lekken) te voorkomen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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) Lozing van gezuiverd bemalingswater met een max. debiet van 1,7 m ³ /uur Nieuw	1,7 m ³ /uur
3.6.3.1°b)	afvalwaterzuiveringsinstallaties (+ lozen effluentwater en ontwateren bijhorende slibproductie) voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat een of meer gevaarlijke stoffen (bijlage 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende milieukwaliteitsnormen voor het uiteindelijk ontvangende oppervlaktewater - andere dan rubriek 3.6.5 (tot en met 5 m ³ /u) Lozing van gezuiverd bemalingswater met een debiet van 1,7 m ³ /u Nieuw	1,7 m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen met een elektrisch vermogen van 28 kW Nieuw	56 kW
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Bemaling met een max. totaal debiet van 5000 m ³ /jaar Nieuw	5000 m ³ /jaar

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023121086 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20230418_DO_KK_SBM0587_BP_Sint-Antoniushaai - Molenaarskaai.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonproject: nieuwbouw, renovatie, herbestemming en sloping aan 3SB bv (O.N.:0831489047) gelegen te Molenaarsstraat 1, 3, 5, 7, 9, 15, Sint-Antoniushaai 1, 2 en 3, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit M-BA met inrichtingsnummer 20230929-0078 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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) Lozing van gezuiverd bemalingswater met een max. debiet van 1,7 m ³ /uur Nieuw	1,7 m ³ /uur
3.6.3.1°b)	afvalwaterzuiveringsinstallaties (+ lozen effluentwater en ontwateren bijhorende slibproductie) voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat een of meer gevaarlijke stoffen (bijlage 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende milieukwaliteitsnormen voor het uiteindelijk ontvangende oppervlaktewater - andere dan rubriek 3.6.5 (tot en met 5	1,7 m ³ /uur

	m ³ /u) Lozing van gezuiverd bemalingswater met een debiet van 1,7 m ³ /u Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen met een elektrisch vermogen van 28 kW Nieuw	56 kW
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Bemaling met een max. totaal debiet van 5000 m ³ /jaar Nieuw	5000 m ³ /jaar

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De **brandweervoorschriften** opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum, afgeleverd op 11 april 2023, moeten strikt nageleefd worden (kenmerk 0200003-007/MLE/2024).

De voorwaarden uit het advies van **FARYS** van 18 januari 2024 met kenmerk AD-23-1544 dienen strikt nageleefd te worden.

De voorwaarden uit het advies van **PROXIMUS** van 3 januari 2024 met kenmerk JMS 595672 dienen strikt nageleefd te worden.

De voorwaarden uit het advies van **Wyre** van 26 december 2023 dienen strikt nageleefd te worden.

De voorwaarden uit het advies van **Fluvius System Operator** van 9 januari 2024 met kenmerk 500005554 dienen strikt nageleefd te worden.

De voorwaarden uit het advies van **VMM** van 30 januari 2024 met kenmerk KAGA/BG/TD/122005/50708 dienen strikt nageleefd te worden.

Beglazing ramen noordelijke perceelsgrens:

De bestaande gevelopeningen (bij het kleine en grote pakhuis) op de noordelijke perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden met ondoorzichtig glas.

Toegankelijkheid:

Binnen het nieuwe centrale pakhuis en het pand Sint-Antoniusskaai 1 (a, b en c) dient telkens een aangepast toilet voorzien te worden in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Functie Molenaarsstraat 7:

Het pand Molenaarsstraat 7 dient als eengezinswoning dient behouden te blijven waarbij de woonfunctie minimaal 50% van de netto vloeroppervlakte kan bedragen. Een nevenfunctie is mogelijk conform het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is' en voor zover de eengezinswoning kan ingericht worden in overeenstemming met artikel 29 van het Algemeen Bouwreglement.

Opdeling Sint-Antoniushoek 2:

Het pand Sint-Antoniushoek 2 dient behouden te blijven als een eengezinswoning met een nevenfunctie (praktijkruimtes) op het gelijkvloers.

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met ID 27527 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Voorwaarden mbt erfgoed voor het grote pakhuis:

De bestaande draagstructuur (kapsanten, moer- en kinderbalken) moet maximaal gerecupereerd worden.

Van de twee aanwezige takelmechanismen moet diegene in de best bewaarde toestand behouden blijven. Eventuele beschadigingen kunnen aangevuld worden van de andere takel. Molenaarsstraat 1, 3, 5, 7, 9, 15, Sint-Antoniushoek 1a, 1b en Sint-Antoniushoek 2

Voor alle panden geldt dat oorspronkelijk buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel bij voorkeur wordt behouden. Wanneer om bouwfysische of constructieve reden vervanging noodzakelijk is of wanneer het buitenschrijnwerk niet meer oorspronkelijk is, kan vervanging enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of zichtbaar in het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.

De erfgoedwaarde wordt niet enkel door het uitzicht van een pand bepaald maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

De compartimentering van de vloeren tussen de verschillende niveaus moet dan zodanig gerealiseerd worden dat eventueel aanwezige waardevolle stucwerkplafonds zichtbaar kunnen behouden blijven. Dit kan gebeuren door het voorzien van brandwerende beplating tussen de roostering van de vloeren. Het verhogen van vloeren en het moeten aanpassen van interieurelementen is hierbij niet aanvaardbaar.

Sint-Antoniushoek 1b: De een takel (klauw wiel) op de zolder moet behouden blijven.

Onderdoorgang bij Molenaarsstraat 11:

Er dient in de onderdoorgang een zwakke helling (van maximaal 8,3 procent) voorzien te worden tot een niveauverschil van 12 cm ten opzichte van het peil van de Molenaarsstraat.

Inrichting binnengebied:

Er worden geen fysieke afscheidingen voorzien (bv. paaltjes) om er voor te zorgen dat wagens het binnengebied niet verder kunnen oprijden. Dit zal duidelijk moeten zijn uit de omgevingsaanleg en eventueel bijkomende signalisatie.

Wagens die de laad- en loszone gebruiken mogen niet achterwaarts de Molenaarsstraat oprijden, er moet gedraaid worden op eigen terrein.

Het gebrek aan autoparkeerplaatsen en de informatie over parkeren op afstand moet duidelijk gecommuniceerd worden aan potentiële kopers en gebruikers van de site.

Gescheiden stelsel:

Ondanks het plaatselijk onderzoek is het nog niet duidelijk of er een doorsteek (van RWA) is zodat het hemelwater geloosd kan worden (onder de St-Antoniushoek) naar de Lieve. Indien dit wel het geval is kan deze doorsteek verder gebruikt worden, maar wordt deze niet beschouwd als een "openbare riolering". Met andere woorden beheer komt toe aan de private opdrachtgever.

Indien dit niet zo is dient, dienen afspraken gemaakt te worden met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent (09/266 79 00 - contactpersoon: Pieter Van Den Dorpe (Dienst Wegen)). Deze aansluiting dient eveneens opgenomen te worden binnen het technisch dossier.

Indien dit niet zo is dient (via een aparte aanvraag) een nieuwe RWA-aansluiting te gecreëerd te worden op de Lieve. Deze aansluiting dient eveneens opgenomen te worden binnen het technisch dossier.

Verhardingen:

Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Hemelwatersysteem Molenaarsstraat 11:

Het (uitpandig) dakterras moet worden aangesloten op de hemelwaterput, er dient nog een extra dienstkraan voor onderhoud voorzien te worden en het (overtollige) hemelwater moet via de interne RWA naar de Lieve wordt doorgevoerd.

Hemelwatersysteem Molenaarsstraat 13:

De (uitpandige) dakterrassen moeten worden aangesloten op de hemelwaterput en er dienen nog enkele dienstkranen voorzien te worden voor onderhoud.

Gezien het hoge hergebruik moet de hemelwaterput worden vergroot naar 35 m³.

De buffervoorziening met vertraagde afvoer dient gesupprimeerd worden.

Hemelwatersysteem Molenaarsstraat 15:

Er dienen nog enkele dienstkranen voorzien te worden voor onderhoud meersgezinswoning en moderne gilden.

De hemelwaterput moet uitgebreid wordt naar 12,5 m³.

De buffervoorziening met vertraagde afvoer dient gesupprimeerd te worden

Hemelwatersysteem Sint-Antoniushoek 1a, b en c:

De (uitpandige) dakterrassen moeten worden aangesloten op de hemelwaterput en er dienen nog enkele dienstkranen voorzien te worden voor onderhoud van de moderne gilden/co-working, praktijkruimtes en voor elke woonunit.

Hemelwatersysteem Sint-Antoniushoek 2:

Er dienen nog enkele dienstkranen voorzien te worden voor onderhoud praktijk en woning.

De hemelwaterput moet uitgebreid worden naar 15 m³.

De buffervoorziening met vertraagde afvoer dient gesupprimeerd te worden.

Hemelwatersysteem Sint-Antoniushoek 3:

De afwijking op de infiltratievoorziening kan toegestaan worden op voorwaarde dat ook de (uitpandige) dakterrassen worden aangesloten op de hemelwaterput en er nog enkele dienstkranen voorzien worden voor onderhoud van de wooneenheden.

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

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.

Overstromingen:

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

De nieuwe vloerpeilen, drempels, ... dienen minstens 12 cm hoger dan het peil van de Molenaarsstraat voorzien te worden.

De toegang naar het binnengebied (via de onderdoorgang bij Molenaarsstraat 11) dient voorzien te worden van een zwakke helling (van maximaal 8,3 procent) tot een niveauverschil van 12 cm ten opzichte van het peil van de Molenaarsstraat.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig 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 bijkomende wateroverlast zal voordoen.

Openbaar domein:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d. dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of perpost; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

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. 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.

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. Eventuele bijkomende regenwaterpijpen dienen eveneens binnen de rooilijn geplaatst te worden en binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Er dient een controle te gebeuren na het uitzetten van de bouwlijn/rooilijn door de landmeetcel (www.stad.gent typ "landmeetcel" in het zoekveld) van de Stad en dit minstens 14 dagen voor start van de werken.

Tot een diepte van 1 meter is een uitsprong van een fundering over de rooilijn verboden. Vanaf een diepte van 1 meter mag de uitsprong van de fundering maximum 15 centimeter bedragen.

Er zal slechts één oprit op het openbaar domein worden toegestaan. De breedte van die oprit wordt bepaald op basis van de effectieve simulaties (draaicirkel) met de brandweerwagen. De daarbij horende uitstulping mag niet verder uitgewerkt worden (zoals ingetekend op het ontwerpplan).

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 (tdwegen@stad.gent). 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; tdwegen@stad.gent (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.

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

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

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een gescheiden aansluiting mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Ondanks het plaatselijk onderzoek is het nog niet blijkbaar niet duidelijk of er een doorsteek (van RWA) geloozd wordt (onder de St-Antoniushoek) naar de Lieve. Indien dit wel het geval is kan deze doorsteek verder gebruikt worden, maar wordt deze niet beschouwd als een "openbare riolering". Met andere woorden beheer komt toe aan de private opdrachtgever.

NB: Voor een lozingsconstructie van de regenwaterafvoer op de Lieve moet de machtiging bekomen worden bij de Stad Gent, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent.

Tel. 09/266 79 00. E-mail: tdwegen@stad.gent.

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

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put(-ten) waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel.

De regenwaterpijp op de bestaande te behouden straatgevels mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De regenwaterpijpen op de nieuwe straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Beperken periode bemaling

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

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

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

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

2. Beperken oppompdebiet bemaling

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

3. Lozing bemalingswater

Het grondwater wordt in de Lieve geloosd, eventueel door middel van een leidinggoot of -brug voor het dwarsen van de Sint-Antoniusskaai.

Omtrent de lozing en het kruisen van de Sint-Antoniusskaai dienen afspraken gemaakt te worden met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent (09/266 79 00).

4. Plaatsen waterkerende wand

Het plaatsen van een volkomen waterkerende wanden is noodzakelijk ondermeer om zettingen te voorkomen. Uit de modelberekeningen blijkt dat de wand dient te worden aangezet in de

leperiaan aquitard (vermoedelijk aanwezig vanaf 16 m-mv).
Ter controle van de bodemopbouw dienen sonderingen op het terrein zelf uitgevoerd te worden, eventueel aangevuld met profielboringen.

5. Bijzondere lozingsnormen

Volgende bijzondere lozingsvoorwaarden zijn van toepassing:

As : 25 µg/l

PFAS i : 100 ng/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.

6. Monitoring bemalingswater

De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende norm. Indien het bemalingswater concentraties hoger dan de lozingsnormen bevat, wordt het bemalingswater gezuiverd alvorens te lozen in oppervlaktewater. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

Gelet op de ligging nabij risicosites en binnen de no-regret-zone rond een locatiespecifiek vastgestelde PFAS-verontreiniging moet het bemalingswater geanalyseerd worden op de kwantificeerbare PFAS-componenten zoals opgenomen in het WAC_IV_A_025.

De kwaliteit van het bemalingswater van elke bemalingsstreng wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- Bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt.
- Bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

7. Controle inrichting bemaling

De exploitatie dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater (verontreinigd grondwater) te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel

4.2.5.1.1.

Er dient eveneens een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

8. Geluidshinder bemaling

De bemalingspompen zullen tijdens de aanleg continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

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 Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Opmerkingen mbt erfgoed:

De detailtekeningen van het schrijnwerk worden bij voorkeur voorafgaandelijk aan de werken ter nazicht voorgelegd aan de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

Een aantal gevels worden opnieuw bepleisterd naar een meer oorspronkelijke toestand. De exacte kleur van de afwerking wordt bij voorkeur werken ter nazicht voorgelegd aan de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

Kwalitatieve controle bemalingsstudie

Het aangestelde, VLAREL-erkende bemalingsbedrijf dient, vooraleer zijn uitvoeringsplan op te stellen, een kwalitatieve controle uit te voeren van de bemalingsstudie en het daaruit voortvloeiende ontwerp. Indien het ontwerp technisch niet uitvoerbaar is (bv. door gewijzigde randvoorwaarden of aannames die moeten worden bijgesteld), moet dit gemeld worden aan de bouwheer. Indien dit leidt tot aanpassingen van het voorliggende ontwerp op basis waarvan de melding/vergunning is aangevraagd, moet nagekeken worden of het nieuwe concept past in de geacteerd melding of afgeleverde vergunning. Is dit laatste niet het geval, dan moet de geacteerd melding of de afgeleverde vergunning worden aangepast of moet er een nieuwe vergunningsprocedure worden doorlopen.

Geluidshinder

Te allen tijde zijn de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II van kracht.

Onderhoud en controle warmtepompen

De warmtepompen dienen onderhouden en uitgebaat te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3 van Vlarem II om hinder (o.a. lekken) te voorkomen.

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.

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden. 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.

Er werden asbestmaterialen teruggevonden in het gebouw.

De veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan (asbestinventaris) dienen opgevolgd te worden.

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.

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Voor het wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269.97.40. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Voor het wegnemen van het verkeersbord/straatnaambord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

In functie van de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

Voor een lozingsconstructie van de regenwaterafvoer op de Lieve moet de machtiging bekomen worden bij de Stad Gent, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent.

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.

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 bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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_05202 - OMV_2023121086 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonproject: nieuwbouw, renovatie, herbestemming en sloping - met openbaar onderzoek - Molenaarsstraat en Sint-Antoniuskai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023121086

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_2115_G_N_2.pdf	bOQumfu92md5po8knM+K2A==
BA_2115_G_B_1.pdf	KZTK+wwxhLAFmG2+QOMrFQ==
BA_2115_G_B_2.pdf	BQdseUDb/zwLdCHH5Zq9Qw==
BA_2115_G_B_4.pdf	xJWcByQhAlFiw70GieEWXQ==
BA_2115_G_B_9.pdf	moo6HipxG5tdvKZRAjJ8GQ==
BA_2115_G_N_1.pdf	EedG40Eor3PyBEs2yRKGNQ==
BA_2115_G_N_3.pdf	kx0mFo1W+db9hDxE0caQoA==
BA_2115_G_N_4.pdf	KuYfOHwaHzxTiQyiREG6Ow==
BA_2115_G_N_5.pdf	WGez93xjijisNkFwlagglg==
BA_2115_G_N_6.pdf	jnE7mSx0vwV334MmqmWpxQ==
BA_2115_G_N_7.pdf	pSD4qKQX6K9oeM07gOQQMw==
BA_2115_G_N_8.pdf	dymSlgrojg8daEHMe4WyXQ==
BA_2115_G_N_9.pdf	RQOdR3HPvoAhpKliTtdxZQ==
BA_2115_G_V_SA2.pdf	khZqNfO6WSvRg15rHChLmg==
BA_2115_G_V_SA3.pdf	uX9HUMww/DoRO8oyQ+HpCA==
BA_2115_I_B_0.pdf	xaDUeladVIDLMAhFmpudlQ==
BA_2115_I_N_0.pdf	bTtb0qqjPyf4l/slDEvTfQ==
BA_2115_I_V_M9.pdf	kLO+sdjPYHZUH5IOQtuoNQ==
BA_2115_I_V_SA3.pdf	C9MvZw5NEJInn0QZ/EO2nA==
BA_2115_L.pdf	wkgAn4zDD+Z4wZU8webuiA==
BA_2115_P_B_-1.pdf	93tnUaJADzkG72Zn954JBQ==
BA_2115_P_B_0.5.pdf	ZDLcGKUzIsQ/Sr+el8n0uA==
BA_2115_P_B_0.pdf	7n/pKdBwOsxLSE+/lc6nyg==
BA_2115_P_B_1.pdf	Bo3haG2yXbksrNek9J8q/A==
BA_2115_P_B_2.pdf	laQLQ1lb0SmdO3QEdkjFGw==
BA_2115_P_B_3.pdf	C4LAHmlyDPrQFw1zR1iAYw==
BA_2115_P_B_4.pdf	z/Ga31qGXWduolt7ANgAkQ==
BA_2115_P_B_5.pdf	WL67RwVY0uYqbu8EtuHQ7Q==
BA_2115_P_N_-1.pdf	mCeWFJj888sRrG4/uqoHfQ==
BA_2115_P_N_0.pdf	CkYcKcGyUb3PS8YXBmYPPQ==

BA_2115_P_N_1.pdf	VRwMKcSNMDkj69zV2rZD8w==
BA_2115_P_N_2.pdf	OSnJ2lb9dHLPXFWvorZXA==
BA_2115_P_N_3.pdf	FNEB7RVmYFM2PHIS+gv03g==
BA_2115_P_N_4.pdf	0bYXxWiRXFk5MpCXGnKplA==
BA_2115_P_N_5.pdf	06tP6hp4/qaQZ1YR0rvrSg==
BA_2115_P_N_BEOVELD.pdf	gesm/3+8P3pKgqBlhx1FvQ==
BA_2115_P_N_RIOLERLING.pdf	yvuFPXznPQqquGQJZ2tvZQ==
BA_2115_P_V_SA3.pdf	CZOaryuCUYJUyEGeZJbZRg==
BA_2115_S_B_A.pdf	1VBEndD76vfeb4jqnbY6Xg==
BA_2115_S_B_B.pdf	IuP2GJb8FRKc3kLGiSoa+Q==
BA_2115_S_B_C.pdf	T8X7PIW0so9SsHE8L3ITsQ==
BA_2115_S_B_D.pdf	tvVinLKifvqMqxwylTSXkg==
BA_2115_S_B_E.pdf	g5RcU7Rmn1WdfdY3u7EmGw==
BA_2115_S_B_F.pdf	i5ajlR4ldJtgQcfkQGa5gg==
BA_2115_S_B_G.pdf	d8H45GBfk+hNdHgHKNVewg==
BA_2115_S_B_H.pdf	8QGBSwbft2eJfZPuPVbDeA==
BA_2115_S_B_I.pdf	im3RxPhi8MLAoTlp1uujfg==
BA_2115_S_B_J.pdf	YSi8I8MdMOKuUBAwVptZjw==
BA_2115_S_B_K.pdf	eHyBZb3q1RTCd7iTvlpi+g==
BA_2115_S_B_L.pdf	pqT4hMlvr9E7ZwDj+9vTBQ==
BA_2115_S_B_M.pdf	37q3GXZNXcocCwpanh5Fzg==
BA_2115_S_B_N.pdf	pT+1M7T97gWouvVBq3yDDw==
BA_2115_S_B_O.pdf	q+Bw9CrNQd6muvx33/evwA==
BA_2115_S_B_P.pdf	6i0s2IkPlomhJwGgXtuicQ==
BA_2115_S_B_Q.pdf	4mwmQ5x2zI5MUWCCWdbyaw==
BA_2115_S_B_R.pdf	d0dTymbd5HENAvELO3r4AA==
BA_2115_S_B_T.pdf	RiCDW3acNOSFCD5i1XLU0Q==
BA_2115_S_B_W.pdf	F/XrloWS+5Qkl2HpbVt3g==
BA_2115_S_B_Y.pdf	KB4IRu0kl1WboUoK3whWlQ==
BA_2115_S_N_A.pdf	8UXBVfUz7ExBNhhQY3407g==
BA_2115_S_N_B.pdf	pc4+3038CsJPQeZfJODvNq==
BA_2115_S_N_C.pdf	RncAXuOaaysJ9IM7eNq4zw==
BA_2115_S_N_D.pdf	6MmZebnyLonVO7fpEiohzw==
BA_2115_S_N_E.pdf	iCmCzdcmusAoolrpYlUb0Q==
BA_2115_S_N_F.pdf	YLz4YpNj0wBSkEaxZ0FAZQ==
BA_2115_S_N_G.pdf	O1+wTPYrzfHJIVBjyko6w==
BA_2115_S_N_H.pdf	P7svloquvqzMrpl3KRnTPw==

BA_2115_S_N_I.pdf	EPLmg+bn8soGFNIa6PHe1A==
BA_2115_S_N_J.pdf	dBON31TaGNd2tsNI2o3sSg==
BA_2115_S_N_K.pdf	5tMWuFH8Pgf5zvGrRckVQ==
BA_2115_S_N_L.pdf	tk4vj7S3uY17kdzzunFOVw==
BA_2115_S_N_M.pdf	LWH7T5thnmCpS28yjnITLA==
BA_2115_S_N_N.pdf	58X++GDbvAPxuoobcr3Wmw==
BA_2115_S_N_O.pdf	5MyxAGlxUgXW/4l385i9xA==
BA_2115_S_N_P.pdf	8i7/AzPLUXi8TG3keyudHg==
BA_2115_S_N_Q.pdf	Nm5KqBkhceQwrqp66q1EAQ==
BA_2115_S_N_R.pdf	L/c4tMZXBb/v5eyZPnFzqw==
BA_2115_S_N_S.pdf	njA7bdYZM2cAOHe5836PGQ==
BA_2115_S_N_T.pdf	CCX/mN3jweqW5OyyHkL+fQ==
BA_2115_S_N_U.pdf	j54D8/RMPGL8+uU4V9nkUQ==
BA_2115_S_N_V.pdf	UgTfe6C/3ubYZPFesCwBcA==
BA_2115_S_N_W.pdf	9njagtCtnunQTWxEhLulvg==
BA_2115_S_N_X.pdf	8mCIRkvz3Rh0/61eIsbrRg==
BA_2115_S_N_Y.pdf	MMhR1sJtcHTYKih/HCERMA==
BA_2115_S_N_Z.pdf	0lG8EmaOixebGcTfsBvbXg==
BA_2115_S_V_SA3.pdf	JbzaDgtHKeORoy9gXLF0HQ==
BA_2115_T_B_A.pdf	lxi2WmpEdkwcTwfX0uYTRw==
BA_2115_T_B_B.pdf	UkWngRCNB3q078T+/3JHtA==
BA_2115_T_B_C.pdf	zVGWpmbBenpHegbUD/4Ocg==
BA_2115_T_N_A.pdf	TM9fC/uvfm/dDKONqFSsfQ==
BA_2115_T_N_B.pdf	NRRtz3L7qkvRZNG8hHVE3w==
BA_2115_T_N_C.pdf	O+gO7LXg0lOg8cftX5G1vw==
BA_2115_V_1975M3.pdf	1mDMkPDJ7t2JRQSu4A7DsA==
BA_2115_V_M1.pdf	EwK0kaUHO+BvJ7YRBqzgYw==
BA_2115_V_M11-13.pdf	o5YHKYFluFbQhjn7P5k/2A==
BA_2115_V_M15.pdf	2LNxfb8iRjPNB9iNZuX09g==
BA_2115_V_M5.pdf	bn46/zHrkcGKfvWsEPrd3A==
BA_2115_V_M9.pdf	DmphEHuyQGS0voNHkMif9A==
BA_2115_V_P.pdf	EfM1f1RwGn4i+L88T6u1Eg==
BA_2115_V_SA3.pdf	7SpnMB599NePEX9Kv7Yw3Q==

ADVIES

Volgens de Kwaliteitskamer wordt een duidelijke toelichting gegeven. Er is bijzonder veel waardering naar de opdrachtgever toe dat het project in eigendom wordt gehouden. Er is appreciatie voor de gevoeligheid van het voorstel, het is een bijzondere plek in de stad. Het uitgangspunt voor behoud en renovatie is erg bijzonder, maar ook het programma, waarbij lichte ambacht in het project wordt gebracht.

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

1. Gevels nieuwe volumes

Voor de Kamer is nog onduidelijk welke taal de nieuwe volumes moeten spreken, deze kunnen op verschillende manieren hetzelfde register aanspreken. Voor de Kamer mogen de volumes van lichte architecturale verschillende worden voorzien, als dialecten van elkaar. Er moet wél een gemeenschappelijke taal worden gevonden, en niet zomaar worden overgenomen van de burens.

Aan zijde Sint-Antoniusskaai zoekt het volume sterk verwantschap bij het aanpalende volume door de horizontale geleiding, en is daardoor vrij generiek. De Kamer is van mening dat het volume daar meer een eigen uitdrukking mag hebben, meer uitgesproken. Het volume probeert zich te braaf in te voegen. De Kamer adviseert de gevel aan Sint-Antoniusskaai meer gesloten te maken, met meer terrassen achter de gevel. Het pand moet op de bouwlijn komen en aansluiten op de gevel. Het zicht van de buur is niet zomaar verworven.

2. Plaatsing fietsenstalling

De Kamer ondersteunt dat geen autoparkeerplaatsen in het project komen, maar daarom moet wel ten volle worden ingezet op fietsparkeren. Het wonen en werken in de stad zal fietsen genereren. In de binnenstad dient de fietsinfrastructuur van hoge kwaliteit te zijn, het gebruik van de fiets moet op bijzondere wijze worden gefaciliteerd. Een volledig ondergrondse fietsenkelder zal leiden tot wildstalling van fietsen op de mooie binnentuin.

De Kamer benadrukt de uitdrukkelijke voorkeur voor een fietsenstalling op de begane grond. Ze suggereert in het nieuwe pakhuis een compactere kelder met lift, en ruimte voor fietsen op het gelijkvloers. Hoewel ze beseft dat dit een vermindering van de hoeveelheid verkoopbare ruimte betekent, betwijfelt ze of een kelder graven in archeologische zone financieel voordeliger zal zijn. Er zit overmaat in de ruimte van het centraal pakhuis. Daarnaast kan mogelijks nog worden gedifferentieerd, dagdagelijkse fietsen worden best op het gelijkvloers gestald en de weekend/duurdere fietsen kunnen in een ondergrondse ruimte worden gestald.

Bewoners zullen overtuigd fiets-eigenaars zijn, dat vraagt een bijzondere fietsenstalling. Met de nodige fijngevoeligheid kan deze op een kwalitatieve manier in de binnentuin verwerkt worden. Deze plekken kunnen tevens ontmoetingsplekken zijn, waarmee ze binnen het streven van een kwalitatieve binnentuin passen.

3. Nieuw volume binnenplaats

Het nieuwe volume tussen de twee pakhuizen mag volgens de Kwaliteitskamer stoutmoediger ontworpen worden volgens de Kamer. Voor de Kamer kan dat een kloek gebouw zijn, ze is niet

overtuigd van de kroonlijst onder de bestaande panden, of het platte dak. De Kamer pleit niet per se voor hoger, maar meer aanwezigheid tussen de andere pakhuisen. Het zou een hedendaagse interpretatie op een pakhuis kunnen zijn, en daarbij dus een minder ondergeschikte rol spelen in het architecturaal ensemble van de binnentuin. Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat de volumetrie het gevolg is van een proces. Voor de Kamer voelt het ook zo aan, ze vraagt hier verder over na te denken. Het is niet de bedoeling om meer bvo te maken, maar om de fiets niet ondergronds te integreren en typologisch meer pakhuis te maken.

4. Het grote pakhuis

Voor de site was een grondig vooronderzoek, de waardes die daaruit voortkwamen blijven gehonoreerd. De voorgestelde ingrepen zijn volgens de Kamer passend voor het wonen, ze volgt ook globaal de nieuwe ingrepen. Het is positief dat wordt aangebouwd om het pakhuis een bestemming te geven. Hoe de oude structuur wordt aangepast aan het nieuwe is nog niet helemaal helder en vraagt nog verder onderzoek. Voor de Kamer moet ten slotte helder zijn dat nieuwe ingrepen duidelijk afleesbaar zijn ten aanzien van de originele.

De Kamer vraagt daarnaast nog voldoende aandacht voor akoestiek, dat is niet evident met oude structuren.

5. Aanplanting groen binnentuin

Hoewel de Kamer zich bewust is van de moeilijkheden in verband met leidingen en brandweerwegen, raadt ze een meer centrale plaatsing van de bomen in de binnentuin aan. Er moeten garanties worden ingebouwd voor ondergrondse vrij ruimte, en dus voor potentieel voor echt groen. De Kamer verwijst naar lichte houtsoorten om de transparantie te garanderen.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek.

De Kamer adviseert updates af te stemmen 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.