



---

**2024\_CBS\_06906 OMV\_2023168487 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank - zonder openbaar onderzoek - Elsstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Filip Verhaeghe met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent en Tondelier Development NV met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2023168487) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2023.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank
- Adres: Elsstraat lot 21, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr. 908Z

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 juni 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.

Op 27 juli 2023 werd op hetzelfde perceel van deze aanvraag een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank (OMV\_2023038592, zie punt 2 HISTORIEK). De aanvraag werd toen geweigerd omwille van strijdigheden met de gewestelijke verordening toegankelijkheid en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Huidige aanvraag betreft een herwerking van dit dossier n.a.v. deze weigeringsgronden, plus de intussen gewijzigde gewestelijke verordening hemelwater.

#### **1.1. Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project**

Voorliggende aanvraag maakt deel uit van het Tondelierproject, een PPS-project bestaande uit de 'verkaveling Tondelier' en het 'project Nieuwe Molens'. Het Tondelierproject is gelegen in 'zone 1.1.A stedelijk woongebied' van het RUP 'Bruggen naar Rabot' goedgekeurd op 19 maart 2009. Deze zone van het RUP omvat naast het Tondelierproject ook de meergezinswoning ten westen van de trambrug.

Voor het Tondelierproject werd een inrichtingsplan opgemaakt op 19 maart 2013 waarvan het college van burgemeester en schepenen kennis heeft genomen op 13 juni 2013. In het project worden 530 woonentiteiten voorzien waarvan er 106 bestemd zijn voor sociale woningbouw en 105 als bescheiden woongelegenheden. Deze sociale en bescheiden woonentiteiten worden verspreid over het gehele project.

De verkavelingsvergunning Tondelier werd verleend op 13 februari 2014 (2013 GE 142/00) en het laatst gewijzigd op 22 december 2022 (2022 GE 142/02). Niet inbegrepen in deze vergunning is het project Nieuwe Molens. De verkaveling beschikt over een totale oppervlakte van 5,6ha die is opgedeeld in ca. 120 kavels welke worden georganiseerd in 4 bouwblokken rondom een centrale parkruimte in stervorm, zijnde het Tonderlierpark (17.505m<sup>2</sup> groot). De hoofdbestemming in deze bouwblokken betreft wonen en dit onder de vorm van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen.

Samen met de originele verkaveling werd het park, de wegenis en bijhorende uitrustingswerken van het project reeds stedenbouwkundig vergund. Ten zuiden en ten oosten van deze bouwblokken werd intussen een nieuwe openbare weg aangelegd, zijnde de Tondelierlaan. De Tondelierlaan bevindt zich in het verlengde van de Filips Van Cleeflaan en sluit ter hoogte van de Nieuwe Molens aan op de Gasmeterlaan.

Het Tondelierproject wordt gefaseerd uitgevoerd. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op lot 21 gelegen in bouwblok 1 binnen de verkaveling. Het bouwblok wordt omgeven door de Elsstraat, de Gasmeterlaan en het centrale Tondelierpark. Lot 21 bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van het bouwblok, met name de hoek gevormd door de Elsstraat en het Koen Blickeplein. Het lot is aan noordelijke zijde begrensd door lot 22 waarop een eengezinswoning werd vergund (OMV\_2022162503). Aan de oostelijke zijde is het lot begrensd door lot 20, bestemd voor een eengezinswoning.

### **1.2. Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen**

#### Programma

Op het perceel wordt een meergezinswoning (sociaal woongebouw) opgericht bestaande uit 17 appartementen met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van ca. 76,55m<sup>2</sup>.

- 4x 1-slaapkamerappartementen (ca. 23,50%) waarvan één circa 56m<sup>2</sup> en twee circa 59,50m<sup>2</sup>.
- 10x 2-slaapkamerappartementen (ca. 59%) waarvan zeven tussen circa 75m<sup>2</sup> en 80m<sup>2</sup> en drie circa 86m<sup>2</sup>.
- 3x 3-slaapkamerappartementen (ca. 17,50%) van circa 93m<sup>2</sup>.

#### Morfologie

##### **INPLANTING, BOUWDIEPTE EN BOUWHOOGTE**

Er wordt een L-vormig pand opgericht waarvan de zuidoostelijke zijde gelegen is langs het centrale Tondelierpark (Koen Blickeplein) en de zuidwestelijke zijde gelegen is langs de Elsstraat. Het pand beschikt bijgevolg over 2 voorgevelvlakken, beide zijn ca. 30m breed. De bouwdiepte van het pand bedraagt 13,60m langsheen de noordelijke (lot 22) en 7,50m langsheen de oostelijke perceelsgrens (lot 20).

Het pand bestaat uit 4 volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken 5<sup>e</sup> bouwlaag, afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de 4<sup>e</sup> en teruggetrokken 5<sup>e</sup> bouwlaag bedraagt respectievelijk 22,92 TAW en 25,92 TAW (of 14,75m en 17,75m gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil van het pad langsheen het Koen Blickeplein en 14,98m en 17,98m gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil van de Elsstraat). Bovenop het dak bevinden zich verscheidene technische constructies. De constructies hebben een maximale hoogte van 18m.

De 5<sup>e</sup> bouwlaag is 3m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn zijde Elsstraat en zijde Koen Blickeplein en ca. 7,85m t.a.v. de hoek. De bouwlaag is 2m teruggetrokken t.o.v. het achtergevelvlak zijde Koen Blickeplein en 1,75m t.o.v. het achtergevelvlak zijde Elsstraat (of 2,15m achter de maximaal toegelaten achterbouwlijn cfr. de verkaveling). De bouwlaag is minimaal ca. 1,80m teruggetrokken t.o.v. de oostelijke perceelsgrens (lot 20).

##### **UITKRAGINGEN**

De hoofdtoegang, centraal gelegen in de gevel langsheen het Koen Blickepad, wordt geaccentueerd door een luifel welke aan de linkerkant het meest uitsteekt t.a.v. de rooilijn: 60cm op een hoogte van 3,50m boven het trottoirpeil.

Ook de zijtoegang, links gelegen in de gevel langsheen de Elsstraat, wordt geaccentueerd door een luifel. De luifel houdt 78cm afstand van de zijperceelsgrens, heeft een uitsteek van 60cm t.a.v. de rooilijn en een hoogte van 3,30m boven het trottoirpeil. De uitpandige terrassen aan deze straatzijde hebben dezelfde hoogte en uitsteek.

De terrassen t.h.v. de teruggetrokken bouwlaag bevinden zich ca. 80cm achter de rooilijn en worden afgezet door een balustrade. De balustrade is 18cm hoger dan de verhoogde kroonlijst. Deze terras zijn ook beperkt overdekt met een luifel met uitsteek van 90cm.

#### BUITENRUIMTE EN PERCEELSAFSCHEIDINGEN

Het perceel beschikt aan de achterzijde over een gemeenschappelijke gelijkvloerse buitenruimte van ca. 67m<sup>2</sup>. Ongeveer 46m<sup>2</sup> hiervan is onbebouwd waarvan ca. 21,50m<sup>2</sup> onverhard.

In de buitenruimte bevindt zich tegenaan de noordelijke perceelsgrens (lot 22) een overdekte fietsenstalling. De overdekking is ca. 10,50m<sup>2</sup> groot waarvan 8,60m<sup>2</sup> groendak. In het verlengde van de fietsenstalling wordt een pergola voorzien tot tegen de oostelijke perceelsgrens (lot 20). De kroonlijsthoogte van beide constructies is onduidelijk. Op snede BB3, gevel 3, gevel 4 en de buitenaanlegplannen 1 t.e.m. 3 is deze 2,90m hoog boven het nulpeil (of 11,32 TAW of 3,40m boven het rooilijnpeil), inclusief de opbouw van het groendak en pergolastructuur wordt dat 2,98m (of 11,40 TAW of 3,48m boven het rooilijnpeil). Snede BB2 en buitenaanlegplan 4 vermeldt 2,60m en 2,68m. Er wordt geoordeeld dat snede BB2 vermoedelijk fout werd getekend.

Langsheen deze constructies wordt tegenaan de noordelijke perceelsgrens een perceelsafscheiding geplaatst met hoogte van 10,42 TAW van 10,42. Omdat het maaiveldpeil in de tuin helt, betekent dat een minimale hoogte van 1,75 en een maximale hoogte van 2,02m.

#### WIJZIGINGEN OP DE PERCEELSGRENZEN

Noordelijke perceelsgrens (lot 22):

- Vanaf de rooilijn tot aan het achtergevelvlak van de woning op lot 22 (bouwdiepte 9,60m) wordt de scheidingsmuur verhoogd met maximaal 7,17m.
- Vanaf de achtergevel tot een bouwdiepte van 13,60m wordt een scheidingsmuur opgetrokken met een maximale hoogte van 17,22m (gemeten t.o.v. het maaiveld van de tuin van lot 22, met name 8,70 TAW).
- Voorbij de 13,60m bouwdiepte tot de achterste perceelsgrens van lot 22 wordt een scheidingsmuur voorzien van 1,72m hoog (of 10,42 TAW, gemeten t.o.v. het maaiveld in de tuin van lot 22). De overdekking van de fietsenstalling of de pergola reikt nog 90cm hoger tot 11,40 TAW. Achteraan lot 22 bevindt zich een fietsenberging. Deze berging en de aanpalende pergola op lot 21 sluiten naadloos aan op een TAW van 11,40.

Oostelijke perceelsgrens (lot 20):

- Lot 20 is nog niet bebouwd.
- Het pand van de aanvraag zal over een diepte van 7,50m een scheidingsmuur optrekken van 22,92 TAW welke maximaal ca. 4,50m hoger reikt dan de maximaal toegestane bouwhoogte op lot 20.
- Voorbij deze bouwdiepte van 7,50m wordt momenteel niets voorzien aangezien lot 20 op deze plek cfr. de verkavelingsvoorschriften kan aanbouwen met zijn hoofdvolume.

#### Toegangen en fietsenstalling

##### TOEGANGEN

Het pand heeft 3 toegangen. Telkens moet het hoogteverschil tussen het nulpeil van het pand (8,42 TAW) en het omliggende straatpeil of peil van het binnenhof overwonnen worden.

1/ De hoofdtoegang bevindt zich langsheen het Koen Blickepad. Het pand is ook hier geadresseerd, heeft hier haar brievenbussen en bel voor bezoekers. Deze toegang kan enkel gebruikt worden voor voetgangers. T.h.v. de toegangsdeur wordt een hoogteverschil van 2cm overbrugd tussen buiten en binnen. Meer dan 3m voorbij de deur bevindt zich een helling van 2,30m lang welke een niveau van 18cm overbrugt naar de eigenlijke inkomhal (ca. 7,8% hellingspercentage). De woonentiteiten op het gelijkvloers zijn rechtstreeks vanuit de inkomhal te bereiken. Via een trap of lift kunnen de verdiepingen bereikt worden.

2/ De zijtoegang bevindt zich aan de Elsstraat. Via deze toegang wordt de fietsenstalling bereikt. Ca. 2m achter het hek bevindt zich een helling met naastliggende trap. De helling is 2,20m lang en overbrugt een hoogteverschil 48cm (ca. 21,8% hellingspercentage). De trap heeft 5 tredes, elke trede overbrugt 9 of 10cm hoogte.

3/ Langs het binnenhof in bouwblok 1 kan via een poortje de buitenruimte op het perceel bereikt worden, welke ook in directe verbinding staat met de fietsenstalling. Na het binnenkomen langs het achterpoortje is er een vlakke draairuimte van 2m x 4,20m. Vanaf hier ligt het terrein in een helling van 4% (hoogteverschil 27cm, lengte 6,70m) tot aan de achtergevel van het gebouw.

#### FIETSENSTALLING

De fietsenstalling van het pand bevindt zich links in de Elsstraat, tegenaan lot 22. De stalling bevindt zich deels in het gebouw en deels onder een overdekte constructie in de buitenruimte. In totaal zijn er 50 staanplaatsen op het perceel:

- 20 in een dubbelhoog systeem (40%)
- 25 in een hoog-laag systeem
- 5 buitenmaatse fietsen

#### Woonentiteiten

Het pand bevat 6 type woonentiteiten.

TYPE A (4x): type A bevindt zich centraal in de gevel van de Elsstraat, zowel op het gelijkvloers als op verdieping 1 tot en met 3. Type A is de kleinste entiteit met telkens 1 slaapkamer links vooraan, aan de straatzijde. Op het gelijkvloers bevindt zich een inpandig terras over de volledige breedte van het appartement. Op de verdiepingen beperkt het terras zich tot de rechterzijde en wordt deze ook deels inpandig voorzien.

TYPE B (4x): type B betreft een hoekappartement en bevindt zich zowel op het gelijkvloers als op verdieping 1 tot en met 3. Op het gelijkvloers heeft het appartement 2 slaapkamers, op de verdiepingen 3. De slaapkamers bevinden zich telkens aan de straatzijde. De leefruimte en het inpandig terras zitten op de hoek. Het terras is aan de parkzijde volledig open, aan de kant de Elsstraat heeft het een meer gesloten karakter door middel van een gevelopening met hekwerk.

TYPE C (4x): type C bevindt zich rechts in de gevel langsheen het Koen Blickepad en is een doorzonappartement. Het appartement bevindt zich zowel op het gelijkvloers als op verdieping 1 tot en met 3. Type C is telkens een 2-slaapkamerappartement. De slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. De leefruimte en het inpandig terras aan de parkzijde.

TYPE D (3x): type D bevindt zich links in de gevel van de Elsstraat, op verdieping 1 tot en met 3. Dit type betreft tevens een doorzonappartement en heeft 2 slaapkamers, 1 aan de straatzijde en 1 achteraan. De leefruimte met keuken bevindt zich aan de rechterzijde. Het terras zit tegenaan de Elsstraat en is deels uitpandig.

TYPE E (1x): type E bevindt zich in de teruggetrokken bouwlaag, aan de zijde van de Elsstraat. Het betreft een doorzonappartement met 2 slaapkamers (1 aan de straatzijde, 1 achteraan). Het terras bevindt zich aan de straatzijde en is uitpandig. Het terras behoudt 80cm afstand van de rooilijn en is afgezet met een balustrade. Het terras is beperkt overdekt met een luifel.

TYPE F (1x): type F bevindt zich ook in de teruggetrokken bouwlaag. Het betreft een hoekappartement met 2 slaapkamers, beide aan de zijde van de Elsstraat. De leefruimte met keuken bevindt zich op de hoek. Het terras situeert zich aan de parkzijde en is uitpandig. Het terras behoudt 80cm afstand van de rooilijn en is afgezet met een balustrade. Het terras is beperkt overdekt met een luifel.

### Technieken, riolering en putten

#### TECHNIEKEN

Links en rechts van de zijtoegang in de Elsstraat bevinden zich 2 technische lokalen op het gelijkvloers (warmtenet en tellerlokaal). In de teruggetrokken bouwlaag bevindt zich aan de parkzijde, uiterst rechts, een 3<sup>e</sup> technisch lokaal (vnl. i.f.v. de luchtgroep).

Bovenop het dak bevinden zich verscheidene technische constructies waaronder 30 zonnepanelen, de uitloper van de lift en verschillende extractiekanalen. Deze kanalen worden omkast en geïsoleerd.

#### RIOLERING EN PUTTEN

Het project voorziet een private gescheiden riolering. In de buitenruimte bevinden zich 2 hemelwaterputten van elk 15.000 liter en tevens een septische put van 15.000 liter.

### Vormgeving en materialen

#### GEVELS

De gevels worden afgewerkt in een geel nuanceerde gevelsteen, en met verschillende metselverbanden. De kroonlijsten worden geaccentueerd met een lichtgrijze betonnen deksteen. Hetzelfde betonaccent keert terug in de plint langsheen de Elsstraat, in de vloerplaten van de (uitpandige) terrassen, in de dorpels en de luifels.

Alle schrijnwerk wordt in hout voorzien. De balustrades zijn voorzien in witte stalen spijlen. Het hekwerk (t.h.v. de fietsenstalling en de terrassen op de hoek) hebben een wit stalen frame met een invulling in houten latwerk.

De wachtgevel langsheen lot 20 wordt tijdelijk afgewerkt met leien.

#### FIETSENSTALLING, PERGOLA EN AFSCHEIDING MET LOT 22

De fietsenstalling en pergola zijn een stalen constructie. De afscheiding wordt uitgewerkt in een thermisch verduurzaamd hout.

#### DAKEN

Het dak van de fietsenstalling is uitgewerkt als groendak. Ook de teruggetrokken zones voor en achter de 5<sup>e</sup> bouwlaag zijn groendaken, tenzij deze ingenomen zijn als terras of grindzone (i.f.v. technieken).

### 1.3. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse. De aanvraag heeft betrekking op het exploiteren van een dieseltank voor een noodstroomvoorziening.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
17.3.2.1.1.1 <sup>b</sup> )	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq$ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton   tank met diesel voor noodstroom:200l in functie voor noodstroom-aggregaat voor drukverhogingspomp voor blushaspels   klasse 3   <b>Nieuw</b>	0,2 ton

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Verkavelingsvergunningen en omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden

- Op 13/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor grond verdelen in 142 kavels met als hoofdbestemming wonen. (2013 GE 142/00)
- Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 tot en met 132. (2019 GE 142/01)
- Op 22/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 t/m 30, 33 t/m 49, 53 t/m 80, 102, 103 en 124. (2022 GE 142/02)

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van een loods. (2001/118)
- Op 27/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van gebouwen. (2005/591)
- Op 23/04/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het voormalig kantorencomplex van stadseigendom 'De nieuwe Molens' tot lofts. (2007/828)
- Op 19/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van containers en het regulariseren van containers en herbestemmen van terrein. (2008/257)
- Op 07/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke inrichting van de gasmetersite 'de tondelier', tijdelijke conciërgewoning 1 (gasmetersite) en tijdelijke conciërgewoning 2 (bloemmolens). (2012/236)
- Op 31/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tijdelijk restaurant bovenop een bestaande gebouw. (2012/684)
- Op 16/01/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van 3 woningen en een muur. (2013/927)
- Op 12/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van de Nieuwe Molens te Gent. (2014/37)

- Op 01/04/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van het Rabot- en Trambrugpark, een wijkpark gelegen tussen de Opgeëistenlaan en de Gasmeterlaan. (2014/719)
- Op 02/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor een wijziging aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37) voor Nieuwe Molens Gent, toevoeging van twee wooneenheden, toevoeging technische ruimte voor gelijkvloerse toegang dakterras op Parkgebouw en wijziging oppervlakte parkeergarage. (2015/07011)
- Op 16/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met daarin opgenomen: een sporthal van 30m x 42,7m + bijhorigheden, een fitness, een café, 36 appartementen, een bewonersparking met 2 ondergrondse bouwlagen. (2015/07059)
- Op 09/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met 22 sociale appartementen met fietsenstalling en gemeenschappelijke tuin (2015/07057)
- Op 23/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe gascabine nr. 750 - g - 293 "gasmeterlaan - tondelier". (2015/07107)
- Op 26/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigingen aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37), de sloop van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw, de heropbouw in oorspronkelijke staat van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw. (2016/07036)

#### Omgevingsvergunningen met stedenbouwkundige handelingen

- Op 28/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van drie meergezinswoningen. (OMV\_2018047543)
- Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden op lot 4.1- aanpassen van reeds vergunde omgevingsvergunning OMV\_2018047543. (OMV\_2018097742)
- Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met in totaal 9units/appartementen. (OMV\_2019057736)
- Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 appartementen en 2 gelijkvloerse kantooreenheden. (OMV\_2019040356)
- Op 24/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 11 appartementen. (OMV\_2019099358)
- Op 12/03/2020 werden voorwaardelijke vergunningen afgeleverd voor het bouwen van eengezinswoningen met tuinberging op de loten 87 t.e.m. 101. (OMV\_2019147239, OMV\_2019039737, OMV\_2019160201, OMV\_2019124162, OMV\_2019145095, OMV\_2019160213, OMV\_2019130084, OMV\_2019145253, OMV\_2019160216, OMV\_2019147287, OMV\_2019130093, OMV\_2019160229, OMV\_2019145302, OMV\_2019160238, OMV\_2019145335)
- Op 02/07/2020 werd een voorwaardelijk vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de goedgekeurd bouwvergunning 2014/37 (12 mei 2014) en 2015/07011 (2 juni 2016).
- Op 22/10/2020 werd een **weigering** afgeleverd voor het regulariseren van garageboxen in plaats van autostaanplaats en het realiseren van 4 extra garageboxen. (OMV\_2020023322)
- Op 08/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 20 eengezinswoningen. (OMV\_2021167202)

- Op 16/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 7 rijwoningen met pergola en/of tuinberging. (OMV\_2022162503)
- Op 27/04/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV\_2022165739)
- Op 27/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw met commerciële casco. (OMV\_2022139495)
- Op 01/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale wooneenheden. (OMV\_2022168613)
- **Op 27/07/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV\_2023038592)**
- Op 17/08/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV\_2022165739)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Brandweerzone Centrum**

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 15 mei 2024 onder ref. 021836-001/PV/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

*GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten: er dient benadrukt te worden dat de vrije doorgang in het trappenhuis thv de deurzwaai minstens 60cm dient te bedragen.*

#### **3.2. Farys**

**Ongunstig** advies van Farys afgeleverd op 20 juni 2024 onder ref. AD-23-528 – 2de advies. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

##### Drinkwater

*We verwijzen u graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank.*

*Ons advies is gunstig.*

##### Riolering

*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 een gemengd stelsel waarop kan worden aangesloten. Aanvraag behoort tot de ontwikkeling Tondelier. De afspraken dienen hier gevolgd te worden.*

#### *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](http://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 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.*

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

*Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven: [...]*

#### *SPECIFIEKE BEMERKINGEN OP HET DOSSIER - V2*

*Het voorwerp van deze aanvraag kadert binnen de inrichting van kavel 21. Het voorwerp betreft het bouwen van een bouwvolume met 17 sociale appartementen en een fietsenstalling.*

*In uitzondering van het huisaansluitreglement is hier toegestaan dat regenwater achteraan de woningen wordt aangesloten op de private riolering en fecaliën en afvalwater vooraan van de woningen cfr. de afspraken in de ontwikkeling Tondelier. Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden.*

*De bijgevoegde rioleringsplan voor de aansluiting van de appartementsgebouw stemt overeen met de infrastructuurplannen van de ontwikkeling.*

- De RWA-huisaansluiting wordt voorzien achteraan de blok. Hiervoor zijn op de infrastructuurplannen een private RWA-stelsel voorzien. In de planning is nog niet duidelijk wanneer deze private riolering en bijhorende openbare riolering zal worden aangelegd.*
- De DWA-huisaansluiting wordt voorzien vooraan de blok rechtstreeks op de openbare riolering. Het is onduidelijk of deze nieuwe DWA-riolering al is aangelegd.*
- Alvorens er kan gestart worden met de bouw van de woningen dienen de nodige DWA-huisaansluiting te worden voorzien tijdens de infrastructuurwerken.*
- Ook de private RWA-leiding zal eerst moeten voorzien worden.*

*Zowel het private DWA-stelsel als RWA-stelsel dient gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering. Aansluiten met een persleiding in het huisaansluitputje wordt niet toegelaten.*

*Er zijn verschillende nota's ter staving van het waterverhaal toegevoegd aan het dossier. Ze zitten wel een aantal tegenstrijdigheden in deze verschillende nota's.*

*In de nota BA\_lot 21\_beschrijvende nota*

- Spreekt men nog steeds van een private buffervoorziening gelegen in het privaat binnenhof, terwijl dit nu een infiltratievoorziening betreft.
- Het hergebruik wordt voorzien voor toiletten van gelijkvloers en verdieping +1 aan (9+13 IE= 22IE).
- De regenwaterafvoeren van de groendaken en inpandige terrassen (HWA verloopt gravitair) worden op de overloop van de regenwaterput aangesloten. Volgens de laatste afspraken moeten deze aangesloten worden op de hemelwaterput.
- Verwijzing naar bijgevoegde bijlage en de gemeenschappelijke bufferriolering.

*In de nota "BA\_lot 21\_beschrijvende nota 120424"*

- Hier is ook nog steeds sprake van private buffervoorziening?
- Overloop van de private buffer naar openbaar stelsel tussen lot 8 en lot 9. Hiervoor verwijst men naar bijlage 6. Op plan is dit echter tussen lot 9 en lot 10.
- Aansluiten van 11 appartementen voor hergebruik versus document herberekening HW-put met vermelding van 7 appartementen.
- Regenwaterafvoeren van de groendaken en terrassen worden op de overloop van de put aangesloten. Afspraak was aan te sluiten op de regenwaterput?

*In document Berekening HW-put-hergebruik-231220*

- Hergebruik aantal personen = 19 (versus beschrijvende nota 22IE).
- Herbruik toilet 30 l is niet volgens de GSVH.
- Aantal appartementen 3 x type A + 2 x type B + 2 x type C = 7 appartementen.

*Inzake rioleringsplan lot 21*

- De peilen van de openbare riolering op dit plan stemmen niet overeen met de peilen van plan infrastructuur. De peilen op infrastructuur plan zijn hoger. Als bij de uitvoering van de werken deze waarden van rioleringsplan worden aangehouden, kan er mogelijks niet aangesloten worden.
- Indien de peilen bij uitvoering van de infrastructuurwerken gewijzigd zijn, wordt best een as-buultplan van de infrastructuurwerken opgenomen in dossier .
- De lotindeling van dit plan wordt best aangepast naar de gewijzigde lotindeling volgens vergunning. De gewijzigde lotindeling wordt immers elders in dossier overal gebruikt voor de opmaak van de gewijzigde nota: zie bv tabel Type lot.

*Nota Tondelier Gent Bronmaatregelen*

- In de nota is een overzicht toegevoegd van overzicht van de wegenis en de fase die reeds vergund waren voor OVA werd ingediend: waarom is op dit plan de wegenis niet volledig ingekleurd. Dit is toch volledig vergund?
- Volgens figuur 2 is het RWA-stelsel welke behoort tot openbaar domein reeds volledig uitgevoerd. De gemeenschappelijke private stelsel zouden nog niet uitgevoerd zijn. Graag bewijs hiervan via As-buult of een up to date uitvoeringsplan.
- Punt 4.5: voor bouwblokken 1, 2 en 3 wordt een buffervolume van 40m<sup>3</sup> onder drempelpeil voorzien. Deze riolering wordt deels op openbaar domein en deels op privaat domein gerealiseerd: het is niet duidelijk over welke delen dit gaat. Graag verduidelijking over welke stelsel dit gaat.
- De conclusie die gemaakt wordt is niet geheel duidelijk. Kan de wervel nu verkleind worden of niet.

- *Het is wel zo dat in ICM berekening moeilijk rekening wordt gehouden met alle private bronmaatregelen.*
- *Behouden vergissing ontbreekt de berekening met de verkleinde wervel in de ontvangen ICM-berekening.*
- *Bij besluit wordt niet gesproken van het overstortdebit bij een T20. Er wordt een groter debiet afgevoerd dan vermeld.*

#### **ALGEMEEN BESLUIT**

*Dossier bevat een verzameling van oude en nieuwe waternota's waardoor grote verwarring heerst en tegenstrijdigheden in dossier voorkomen. Het is dan ook onmogelijk een gunstig advies te verlenen op betreffend dossier. Farys vraagt één eenduidige nota.*

*Verder is de conclusie van de totale berekening van de totale site niet geheel duidelijk. Kan/mag de wervelventiel nu verkleind worden? Wat is overstort debiet bij T20.*

*Volgende voorwaarden worden alvast opgelegd:*

- *Alvorens er kan gestart worden met de bouw van de appartementsblok dienen de nodige huisaansluitingen te worden voorzien tijdens de infrastructuurwerken.*
- *De nodige DWA-huisaansluiting moet voorzien worden.*
- *De aanleg van de private RWA-riolering in het binnengebied van Blok 1 dient minstens eerst te worden aangelegd, zodat afwatering verzekerd is.*
- *De aanleg van de openbare DWA-riolering in het toekomstig openbaar domein langsheen blok 1 dient eerste worden aangelegd. Ter hoogte van het plein sluit immers betreffende bouwaanvraag aan op de DWA-leiding.*

#### **3.3. Fluvius**

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 17 mei 2024 onder ref. 5000067999.

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*Gunstig advies*

*Dossier voor uitbreiding van de laagspanningsnetten is gekend en is lopende. Later zal er nog een distributiecabine opgericht worden op de hoek Elsstraat-Gasmeterlaan.*

#### **3.4. OVAM**

Geen advies van OVAM afgeleverd op 24 mei 2024 onder ref. AMB/PK/EA/2024-IF-01115. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*In de aanvraag is geen rubriek opgenomen voor de opslag of verwerking van afvalstoffen, waarover de OVAM adviesbevoegdheid heeft. De OVAM geeft geen advies over deze aanvraag.*

#### **3.5. Proximus**

Geen tijdig advies van Proximus. De adviesvraag is verstuurd op 11 mei 2024. Op 20 juni 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

#### **3.6. Vlaamse Waterweg – afdeling Regio West**

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 13 juni 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

### Voorwaarden

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- De berekening hergebruik hemelwater dient opnieuw gemaakt te worden. Er dient gerekend te worden met een nuttig hergebruik conform de GSVH 2023. D.w.z. voor wc 17 l/d/gebruiker, was 15 l/d/gebruiker, tuin 4 l/d/gebruiker en schoonmaak 5 l/d/gebruiker.
- Het hergebruik in Sirio en de 'Nota Bronmaatregelen' in Lot 21 is 1.728 l/dag. Het is niet duidelijk hoe hieraan werd gekomen op basis van de 'berekening HW-put hergebruik'. Gelieve dit te verduidelijken.
- Uit Sirio blijkt het buffervolume 25 m<sup>3</sup> te zijn, terwijl in de buffernota het plan in bijlage slechts 12,3 m<sup>3</sup> aangeeft. Gelieve dit te verduidelijken.

### A) Beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van de Vlaamse Waterweg

Voor de lozingsconstructie van de Tondeliersite t.h.v. de Gasmeterlaan te Gent is een vergunning inname openbaar domein met ons kenmerk 64031 V2014N307209 met ingang van 1 juli 2014. De vergunning is met technisch plan nr. 233067 goedgekeurd. De algemene voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor het private gebruik van het openbaar domein van de wegen, de waterwegen en hun aanhorigheden, de zeewering en dijken blijft van toepassing. De bijzondere voorwaarden van de vergunning met ons kenmerk 64301 V2014N307209 blijven van toepassing. Indien een wijziging (bv. rioleringsplan, uitstroomsconstructie) optreedt te opzichte van de vergunning, dient de wijziging met bijhorende plannen en ons kenmerk te worden gemeld aan [arw.regiowest@vlaamswaterweg.be](mailto:arw.regiowest@vlaamswaterweg.be)

### B) Watertoetsadvies

#### 1) BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN DE KENMERKEN VAN HET WATERSYSTEEM DIE DOOR HET PROJECT KUNNEN BEÏNVLOED WORDEN

Specifiek voor lot 21 zijn er 17 wooneenheden met 54 bewoners voorzien en een hemelwaterput van 30.000 l.

De dakoppervlakte bedraagt 255 m<sup>2</sup> en er is 23 m<sup>2</sup> aan dakterrassen, beide aangesloten op de hemelwaterput (in totaal 278 m<sup>2</sup>). Verder zijn er nog een groenzone van 22,0 m<sup>2</sup>, een waterdoorlatende verharding van 33,0 m<sup>2</sup> en een groendak van 194,4 m<sup>2</sup> aanwezig. Het groendak sluit aan op de centrale buffervoorziening. Er wordt in de nota bronmaatregelen gesteld dat 'op basis van de rekentool de volledige dakoppervlakte in mindering gebracht kan worden' op basis van een hergebruik van 1728 l/d (zie ook Sirio). Hierdoor blijft de helft van de oppervlakte van het groendak over (194,4 m<sup>2</sup>/2= 97,2 m<sup>2</sup>) afwaterend naar de gemeenschappelijke wadi.

#### 2) OP HET PROJECT TOEPASSELIJKE VOORSCHRIFTEN UIT HET STROOMGEBIED VAN DE SCHELDE\_

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

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

### **3.1) BEOORDELING VAN VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM – GEWIJZIGD OVERSTROMINGSREGIME**

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

### **3.2) BEOORDELING VAN VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM – GEWIJZIGD AFSTROMINGSREGIME EN GEWIJZIGDE INFILTRATIE NAAR HET GRONDWATER**

*Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 30.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 56 m<sup>2</sup> en volume van 25.000 liter (uit Sirio). Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.*

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

### **3.3) BEOORDELING VAN VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM – GEWIJZIGDE OPPERVLAKTEWATERKWALITEIT EN GEWIJZIGD AANTAL PUNTBRONNEN**

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

### **3.4) BEOORDELING VAN VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM – GEWIJZIGD GRONDWATERSTROMINGSPATROON EN GEWIJZIGDE GRONDWATERKWALITEIT**

*Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.*

### **3.5) BEOORDELING VAN VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM – WATERGEBONDEN NATUUR EN STRUCTUURKWALITEIT**

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

### **4) TOETSING AAN DOELSTELLING EN BEGINSELEN DIWB**

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

## **3.7. Wyre**

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 13 mei 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*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 89 81 10, [cbs@wyre.be](mailto:cbs@wyre.be).*

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

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

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

###### **Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

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.

###### **Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bruggen naar Rabot' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 19 maart 2009), in een zone Z1.1. stedelijk woongebied en meer in het bijzonder zone Z.1.1.A. voor Stedelijk woongebied.

De zone Z.1.1. bestaat uit de zone Z.1.1.A en de zone Z.1.1.B.:

- In de Zone Z.1.1.A is gelegen: de Tondelierverkaveling, het project Nieuwe Molens en de aanpalende meergezinswoning ten westen van de trambrug (Gasmeterlaan 116).
- In de Zone Z.1.1.B is gelegen: de meergezinswoning ten oosten van de trambrug (Blaisanvest 3).

###### Hoofdbestemming wonen

*De hoofdbestemming van de zone Z.1.1. betreft wonen conform de voorschriften van het RUP. Naast de hoofdbestemming wonen zijn tevens nevenfuncties toegelaten zijnde: "kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts-en gemeenschapsvoorzieningen, openbare, groene en verharde ruimten, lokale openbare wegen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen."*

TOETSING: conform: de totale vergunde BVO in de zone Z.1.1. bedraagt na deze aanvraag 57.443m<sup>2</sup>. Hiervan is 48.625m<sup>2</sup> (of circa 84,6%) bestemd met woonfuncties.

###### Grondgebonden woningen

*Minstens 15% van het totale aantal wooneenheden in het project in zone Z.1.1.A. moeten grondgebonden woningen betreffen.*

TOETSING: het totaal aantal woonentiteiten in de zone Z.1.1.A. bedraagt na deze aanvraag 306. Hiervan zijn er 42 grondgebonden woningen wat neerkomt op een aandeel van 13,7%.

Op basis van de aangeleverde ruimteboekhouding blijkt echter dat er op de nog te vergunnen loten in totaal nog 243 bijkomende woonentiteiten gerealiseerd zullen worden, waarvan 41 grondgebonden woningen.

Na ontwikkeling van de volledige verkaveling Tondelier komt het totaal aandeel aan woningen binnen de zone Z.1.1A hierdoor te liggen op 549 woningen. Hiervan zijn 83 grondgebonden woningen wat neerkomt op een aandeel van 15,1%. Bijgevolg zal er na ontwikkeling van de volledige verkaveling voldaan worden aan het bovenstaand bestemmingsvoorschrift.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2022 GE 142/02 van 22 december 2022). De aanvraag heeft betrekking op lot 21. De zonering volgens deze verkaveling is zone C1 voor meergezinswoning en zone B2 voor gelijkvloerse bebouwing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

##### Artikel 2.7: uitsprongen boven de openbare weg

*Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn.*

*Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.*

##### **TOETSING:**

Volgende passage uit artikel 2.6.C van de verkaveling is hiermee onverenigbaar: *'Incidentele uitsprongen buiten de rooilijn aan de Elsstraat, loten 21 (bouwblok 1) en 103 (bouwblok 4), zijn toegestaan als architectonisch accent. Dit tot een maximale diepte ten opzichte van de rooilijn van 60cm en met een minimale hoogte van 3 meter vrije hoogte boven het voorliggende trottoirpeil, of het peil van het voorliggende openbaar domein indien er geen trottoir aanwezig is. Deze uitsprongen hebben een minimale afstand van 60cm tot de zijdelingse kavelgrens.'*

Ondergaande twee elementen in het ontwerp voldoen aan het voorschrift van de verkaveling maar niet aan artikel 2.7 van het bouwreglement:

- De hoofdtoegang, centraal gelegen in de gevel langsheen het Koen Blickepad, wordt geaccentueerd door een luifel welke aan de linkerzijde het meest uitsteekt t.a.v. de rooilijn: 60cm op een hoogte van 3,50m boven het trottoirpeil.
- Ook de zijtoegang, links gelegen in de gevel langsheen de Elsstraat, wordt geaccentueerd door een luifel. De luifel houdt 78cm afstand van de zijperceelsgrens, heeft een uitsteek van 60cm t.a.v. de rooilijn en een hoogte van 3,30m boven het trottoirpeil. De uitpandige terrassen aan deze straatzijde hebben dezelfde uitsteek en zijn even hoog (of hoger).

Aangezien de verkaveling (2022 GE 142/02 goedgekeurd 22 december 2022) ouder is dan het meer recente bouwreglement waarin artikel 2.7 als nieuw artikel opgenomen werd (van kracht sinds 23 juni 2023), heeft de verkaveling cfr. artikel 4.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op dit punt voorrang.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

Cfr. artikel 5 van de verordening is het integrale besluit van toepassing op alle gemeenschappelijke delen van de meergezinswoning, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

De toegangszone langsheen de Elsstraat voldoet niet aan de verordening (niet-limitatief):

- Het hoogteverschil van 48cm wordt opgevangen door een helling in combinatie met een trap.
- De helling is 2,20m lang. Het hellingspercentage bedraagt hierdoor ca. 21,8% terwijl cfr. artikel 19 maximaal 6,25% toegestaan is.
- De trappen hebben een breedte van slechts 85cm terwijl cfr. artikel 20 een breedte van minstens 125cm gevraagd wordt.

Cfr. artikel 33 kan de vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen/

- De hoofdtoegang te voet langsheen het Koen Blickepad, voor bewoners en bezoekers, is in overeenstemming met de verordening.
- De achterttoegang met de fiets vanaf het binnenhof, voor bewoners, is in overeenstemming met de verordening.

Deze motivatie toont aan de gevraagde inrichting een evenwaardige toegankelijkheid garandeert, desondanks de zijtoegang aan de Elsstraat niet voldoet aan de verordening. Op grond van deze plaatselijke omstandigheden wordt een afwijking o.b.v. artikel 33 **toegestaan**.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel braakliggend.

## **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### Droogte

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

### GESCHEIDEN STELSEL

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit via het intern RWA-stelsel in de openbare riolering.

### VERHARDING

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

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen. De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% zijn, waar volgens de plannen niet aan wordt voldaan, er is sprake van een 4% helling. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5cm boven de verharding wordt voorzien. Door de ligging van de ondergrondse citernen onder de verharding, mag de boordsteen in beton niet hoger dan de verharding voorzien worden zodat het water ook kan afwateren naar het groen (natuurlijke infiltratie).

### HEMELWATER EN GROENDAK

1/ Conform de GSVH wordt een hemelwaterput van 30m<sup>3</sup> voorzien. Dit is geen overdimensionering zoals in het dossier gemeld. Volgens de GSVH moet 255m<sup>2</sup> x 100l/m<sup>2</sup> = 25,5m<sup>3</sup> voorzien worden als volume hemelwaterput. De laatste maanden is er regelmatig overleg geweest om de bestaande verkaveling af te stemmen op de (nieuwe) GSVH. Eén van de voorwaarden om een afwijking op het plaatsen van een infiltratievoorziening te verkrijgen was dat ook de terrassen moesten aansluiten op de hemelwaterput. Dit is zo voorzien: 255 + 23 = 278m<sup>2</sup> x 100l/m<sup>2</sup> = 27,8 m<sup>3</sup>. Er kan bijgevolg bezwaarlijk gesproken worden van een overdimensionering.

2/ Het dossier is tevens inconsistent opgemaakt.

- Verschillende cijfers en aannames worden doorheen het dossier naar voorgeschoven als maatregel om te voldoen aan de GSVH. Over het ABR wordt niets vermeld. Een bloemlezing:
  - o Gegevens in het verplichte invulformulier addendum B25 en nota berekening HW-put
    - Groendak op de fietsenberging en verdieping 4 (5 + 92 m<sup>2</sup>) = **97m<sup>2</sup>**
    - Aangesloten wooneenheden op de hemelwaterput voor hergebruik **7**
  - o Gegevens in de nota bronmaatregelen
    - Groendak = **194,4 m<sup>2</sup>**
    - De tool van het CIW mocht gehanteerd worden. Afspraak was dat **alle wooneenheden (17)** werden aangesloten. Niet alleen in functie van genoeg hergebruik, maar ook om een afwijking op de infiltratievoorziening toe te staan. Vandaar dat ook heel sec vermeld wordt in de nota : Op basis van de rekentool kan de volledige dakoppervlakte in mindering gebracht worden.
  - o Gegevens beschrijvende nota
    - **11** wooneenheden worden aangesloten op de hemelwaterput voor hergebruik. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, een dienstkraan in de kuisberging, en een buitendienstkraan. Het hemelwater moest conform de gemaakte afspraken (om een afwijking van infiltratievoorziening te bekomen) gebruikt worden voor het sanitair van alle wooneenheden, elk appartement een dienstkraan voor aansluiting wasmachine, en dan nog enkele dienstkransen om het onderhoud van het gebouw en de omgeving te faciliteren.
- Foute info: de manier waarop het hergebruik berekend wordt is niet conform het technisch achtergronddocument (en het groendakenformulier van de stad Gent). Het verbruik per spoelbeurt toilet is teruggebracht tot 17 l, was 15 l, ...
- Ontbrekende info:
  - o Groendakformulier, op heden vervangen door een tool: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/algemeen-bouwreglement-stad-gent>
  - o Pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt is niet aangeduid op het rioleringsplan, net als de aftappunten.
- Deze en bijkomende onduidelijkheden wordt tevens aangehaald in het ongunstig advies van Farys (zie punt 3.2 FARYS).

3/ Een automatisch bijvulsysteem (conform technisch achtergronddocument bij de GSVH) zal noodzakelijk zijn om goed werkend hergebruikssysteem te creëren.

#### INFILTRATIEVOORZIENING

Er werd een principieel akkoord gegeven om een afwijking aan te vragen omdat er te weinig ruimte is voor een bovengrondse infiltratievoorziening op lot 21, een ondergrondse infiltratievoorziening niet aangewezen is (gezien de verontreiniging en de beperkte leeflaag van 70cm) en het technisch moeilijk is om op een wadi van het naburig perceel aan te sluiten.

Hier waren wel een aantal voorwaarden aan verbonden:

- Alle wooneenheden moesten voorzien worden van hemelwaterhergebruik (sanitair, wasmachine) + hergebruik onderhoud gebouw en omgeving.
- De terrassen moesten ook aangesloten worden op de hemelwaterput(ten).
- De groendaken moeten een minimale buffercapaciteit hebben van 50 l/m<sup>2</sup>.

Het dossier bevat een verzameling van oude en nieuwe waternota's. De afspraak was dat enkel de nota met bronvoorwaarden voor heel de site werd ingediend samen met een verklarende nota = detailuitwerking/plan voor elk lot.

## CONCLUSIE

Er wordt momenteel **niet** voldaan aan de GSVH en het ABR.

Het dossier bevat te veel onduidelijkheden om een degelijk advies uit te brengen.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

### Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Zie punt B.3.2 t.e.m. punt B3.5 in het advies van de Vlaamse Waterweg (zie punt 3.6 VLAAMSE WATERWEG – AFDELING REGIO WEST).

### Overstromingen

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

### Waterkwaliteit

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250m<sup>3</sup> en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250m<sup>3</sup> waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250m<sup>3</sup> die in verschillende partijen kleiner dan 250 m<sup>3</sup> wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

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

Voor het gebied werd een bodemsaneringsproject opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag. Het project is tevens gelegen in een no regret zone (PFAS). Bemalingen in een no regret zone vragen een specifieke aanpak, consulteer een deskundige voor plan van aanpak.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

### **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

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

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

### **7. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

### **8. OMGEVINGSTOETS**

Op 27 juli 2023 werd op hetzelfde perceel van deze aanvraag een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank (OMV\_2023038592, zie punt 2 HISTORIEK). De aanvraag werd toen geweigerd omwille van strijdigheden met de gewestelijke verordening toegankelijkheid en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Huidige aanvraag betreft een herwerking van dit dossier n.a.v. deze weigeringsgronden, plus de intussen gewijzigde gewestelijke verordening hemelwater.

#### ***8.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

##### Programma

De voorziene appartementen bevatten een voldoende mix in grootte en aantal slaapkamers. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontpannen.

##### Morfologie

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel in overstemming is met deze voorschriften getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

De perceelsafschieding met lot 22 wordt verfiynd uitgewerkt. De eigenlijke afschieding wordt voorzien in dezelfde materialen als de bijgebouwen bij de eengezinswoningen op de naastliggende loten (verduurzaamd hout). De afschieding heeft een aanvaardbare hoogte van 1,72m t.a.v. het maaiveld in de tuin van de buren en tussen de 1,75m en 2,02m t.a.v. het eigen maaiveld. De overdekking van de fietsenberging en pergola hebben dezelfde TAW als het bijgebouw bij de eengezinswoning op lot 22.

## Woonkwaliteit

### TOEGANGEN

Er bestaat een groot hoogteverschil (75cm) tussen het peil op het openbaar domein en dit in het binnenhof van bouwblok 1. Het ontwerpen van een leesbaar en kwalitatief plan op dit hoekperceel (ca. 500m<sup>2</sup>) en voor alle type gebruikers (voetgangers, fietsers, bezoekers, mindervaliden ...) is geen evidentie. Het ontwerp is hier in geslaagd.

De hoofdtoegang van het pand (waar zich ook de brievenbussen bevinden, de bel en het adres) is zeer leesbaar in de parkgevel langsheen het Koen Blickepad én integraal toegang voor mindervaliden.

De hoofdtoegang is niet ingericht om met de fiets te gebruiken, de achtertoegang via het semi-private binnenhof in bouwblok 1 is dat wel. Langs deze weg kan de fietsenstalling bereikt worden via een aangepaste route. Dit betekent dat deze route vlot bruikbaar voor bvb. buitenmaatse fietsen en ook mindervaliden.

De zijtoegang tot de fietsenstalling en het pand, vanaf de Elsstraat, is niet aangepast voor mindervaliden maar zorgt wel voor een snelle verbinding met de fietsenstalling werkbaar voor een gewone fiets. Ook dit biedt een meerwaarde voor de gebruiker.

### BUITENRUIMTE

Elke woonentiteit heeft een voldoende grote buitenruimte (min. 10m<sup>2</sup>). De buitenruimtes/terrassen zijn voorzien aan de parkzijde (Koen Blickepad – zuidoost) of de straatzijde (Elsstraat – zuidwest). Elke buitenruimte realiseert op zijn manier de juiste openheid en lichtinval, en tegelijkertijd ook de nodige privacygradiënt t.a.v. het openbaar domein.

De gelijkvloerse buitenruimte biedt weinig verblijfskwaliteit en wordt hoofdzakelijk functioneel ingericht als fietsenstalling of met circulatieruimte. De verharding is waterdoorlatend. De niet-functionele ruimte wordt groen aangelegd en dient tegelijkertijd als privacygradiënt naar het gelijkvloers appartement C0.03. De beperkte verblijfskwaliteit kan aanvaard worden gezien de noordoostgerichte oriëntatie ervan. De verblijfskwaliteit voor buitenruimtes is – zoals ook gekozen in het ontwerp – vnl. aan de buitengevels te zoeken.

### WOONENTITEITEN

Alle appartementen zijn logisch ingedeeld, zijn voldoende ruim en hebben de noodzakelijk lichtinval. De woonentiteiten beschikken over alle hedendaags comfort.

## Parkeervoorzieningen

### MOBER EN PARKEERNOTA

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, worden ook de voorgestelde parkeeroplossingen beoordeeld. 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. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De richtlijnen verschillen afhankelijk van de functie, de ligging en de grootte van het project.

In het RUP 'Bruggen naar Rabot' werden tevens enkele bepalingen m.b.t. parkeren opgenomen waaronder deze in zone Z.1.1.A: *'De parkeerbehoefte van de ontwikkelingen binnen de zone wordt binnen de zone opgevangen.'*

Op basis van de parkeerrichtlijnen en de bepalingen in het RUP, werd voor het Tondelierproject een MOBER opgemaakt. De originele MOBER bij het Tondelierproject uit 2013 werd opnieuw geëvalueerd in 2022. Deze evaluatie maakte deel uit van de tweede wijziging van de Tondelier-verkaveling (2022 GE 142/02). Er werd gekozen voor een daling in de autoparkeernormen voor zowel wonen als werken t.o.v. de originele MOBER. Deze daling werd gebaseerd op de huidige parkeerrichtlijnen van de Stad Gent en het richtlijnenboek MOBER. De aangepaste autoparkeernormen voldoen meer aan de huidige tendensen op vlak van mobiliteit en het duurzaam beleid dat de Stad vandaag hanteert. De fietsparkeernormen zijn in lijn met algemeen bouwreglement en de fietsrichtlijnen van de Stad.

Concreet geeft de MOBER aan dat in totaal ongeveer 395 autoparkeerplaatsen in pandig gerealiseerd zullen worden (afhankelijk van het finale aantal en de grootte van de verschillende functies) in plaats van het oorspronkelijk berekend aantal van 571 parkeerplaatsen. Een daling van ongeveer 176 autoparkeerplaatsen. De theoretische behoefte aan bezoekersplaatsen op basis van de huidige parkeerrichtlijnen daalt van 106 naar 94 plaatsen ten opzichte van de oorspronkelijke MOBER. Het aantal bestaande en vergunde autostaanplaatsen op het openbaar domein stijgt echter van 99 naar 108.

In de MOBER van 2022 werden tevens volgende milderende maatregelen opgenomen:

- De stad Gent biedt in haar parkeerrichtlijnen de optie op een verlaging van het parkeeraanbod met 10% op bepaalde functies indien de verloren autoparkeerplaatsen gecompenseerd worden door extra fietsstalplaatsen: 2 fietsstalplaatsen vervangen 1 autoparkeerplaats.
- Naast de zogenaamde 10% regel bestaat er ook een optie om de 20% regel toe te passen. Hierbij kunnen voor bepaalde functies het aanbod aan parkeerplaatsen met 20% dalen, zolang dat elke 4 geschrapte parkeerplaats wordt gecompenseerd door 1 deelwagen.
- De 10% en 20% regel zijn enkel toepasbaar op wonen en kantoren in de Tondeliersite.

Om het parkeeraanbod op elk moment te kunnen monitoren werd in de tweede wijziging van de Tondelier-verkaveling (2022 GE 142/02) volgend bijkomend voorschrift 1.6 opgenomen: *'Elke aanvraag tot omgevingsvergunning op de loten bevat door deze bijstelling, moet een parkeernota bevatten. Deze parkeernota geeft een weergave van het (1) bouwprogramma en de daarbij horende de parkeervraag o.b.v. de voorziene parkeerratio's in de MOBER en (2) het parkeeraanbod. De balans tussen beide moet steeds kloppen.'*

De parkeernota toegevoegd aan deze aanvraag zet in op de milderende maatregelen opgenomen in de MOBER: de 10%- en 20%-regel. Deze visie zal ook op alle toekomstige aanvragen toegepast worden. Huidige aanvraag wordt hieraan afgetoetst worden.

## TOEPASSING

Huidige aanvraag omvat volgend programma:

- Type functie: wonen
- Grootte: 17 wooneenheden waarvan 4 1-slaapkamerappartementen, 10 2-slaapkamerappartementen en 3 3-slaapkamerappartement.

Dit programma realiseert volgende parkeerbehoefte cfr. de normen in de MOBER (zonder toepassing van de 10%- en 20%-regel):

- Fiets voor bewoners: minimaal 50 staanplaatsen, waarvan 5 buitenmaatse en maximaal 40% dubbelhoog.
- Auto voor bewoners: 7 staanplaatsen.
- Bezoekers: het bezoekersparkeren zit in het reeds vergunde openbaar domein opgenomen (2 fietsstaanplaatsen, 2 autostaanplaatsen).

### *1/ Fietsparkeren*

In totaal zijn er 50 overdekte fietsstaanplaatsen op het perceel: 20 in een dubbelhoog systeem (40%), 25 in een hoog-laag systeem en 5 buitenmaatse fietsen. Het aantal is in overeenstemming. Ook de inrichting van de fietsenstalling voldoet in alle opzichten aan de stedelijke richtlijnen.

### *2/ Autoparkeren*

De voorziene 7 autoparkeerplaatsen voor dit perceel bevinden zich in de gemeenschappelijke, ondergrondse parkeergarages op de site. De bewoners zullen moeten parkeren in de geclusterde parkings op het terrein, zoals ook aangegeven in het bijhorende inrichtingsplan, de MOBER en verkaveling.

Momenteel zijn er 226 vergunde parkeerplaatsen in het Tondelierproject waaronder 90 parkeerplaatsen voor de Nieuwe Molens (2015/07011), 115 plaatsen onder het KRONO-gebouw (2015/07059) en 21 plaatsen op loten 84 tot en met 86 (OMV\_2018047543). Het reeds vergunde bouwprogramma, plus het programma van deze aanvraag, realiseert een parkeerbehoefte van 187 plaatsen. Er kan aldus geconcludeerd worden dat het reeds voorziene parkeeraanbod de nood overtreft (nog zonder toepassing van de 10%- en 20%-regel).

### Vormgeving en materialiteit

Het gebouw worden op een kwalitatieve wijze afgewerkt, conform de gemaakte ontwerpafspraken uit het Beeldkwaliteitsplan Tondelier. Zie ook punt 8.3 'ADVIES TEAM STADSBOUWMEESTER'.

Na realisatie beschikt het pand langsheen de zijperceelsgrenzen (lot 20 en 22) over een deels permanent zichtbare zijgevel. Langsheen lot 20 ontstaat momenteel tevens deels een wachtgevel, aangezien de bebouwing op lot 20 nog niet vergund werd. Langsheen lot 22 zal dat ook het geval zijn indien onderhavige aanvraag alsnog eerder uitgevoerd wordt dan de vergunning voor lot 22.

De permanent zichtbare geveldelen worden afgewerkt in dezelfde gevelmaterialen en kleur van de voor- en achtergevels van het pand. De wachtgevels worden afgewerkt in leien. Dit wordt gunstig beoordeeld.

### Openbaar domein

Het omliggende openbaar domein komt niet overeen met het laatst goedgekeurde technisch dossier, horende bij de verkaveling 2013 GE 142/00:

- Op de hoek van de Elsstraat en het Koen Blickepad staat een boom die moet bewaard blijvend. Deze is niet ingetekend. Er kan hierdoor niet geoordeeld worden of het behoud van deze boom compatibel is met de aanvraag.
- Op het Koen Blickepad worden slechts 2x 5 fietsenstallingen voorzien, in plaats van 3x 5. Er kan hierdoor niet geoordeeld worden of de inkom naar het pand hiermee compatibel is.
- Er worden slechts 4 i.p.v. 5 afvalcontainers ingetekend.

De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

### **8.2. Advies Team Stadsbouwmeester**

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 17 juni 2021, nadien was er verdere afstemming via email. Er was een eerdere aanvraag OMV\_2023038592, maar deze leidde finaal niet tot een vergunning. Voorliggende aanvraag heeft geen invloed op het advies van Team Stadsbouwmeester, daarom wordt het voorgaande advies herhaald.

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. Er was bilaterale afstemming met Team Stadsbouwmeester tot een gunstig advies werd bekomen. 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.

### **8.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

De aandacht wordt gevestigd op artikel 5.17.4.1.6 van Vlarem II, waarin verwezen wordt naar de afstandsregels in bijlage 5.17.1. Deze afstandsregels moeten steeds nageleefd worden.

## **CONCLUSIE**

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch **NIET** verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig:

- De aanvraag doorstaat de watertoets niet.
- De omliggende openbaar domein is deels foutief ingetekend waardoor de verenigbaarheid daarmee niet kan getoetst worden.

Volgende rubriek wordt ongunstig beoordeeld:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton   tank met diesel voor noodstroom:200l	0,2 ton

	in functie voor noodstroom-aggregaat voor drukverhogingspomp voor blushaspels   <b>Nieuw</b>	
--	--	--

## 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):**

- 210617\_DO\_KK\_SBM02018\_Tondelier\_Blok1\_SHV\_lot21\_woningen\_lot22-28.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank aan de heer Filip Verhaeghe en Tondelier Development nv (O.N.:0843882479) gelegen te Elsstraat lot 21, 9000 Gent.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Lot 21 appartementsgebouwen met noodgenerator met inrichtingsnummer 20211216-0079 beslist het college als volgt:

#### **Geweigerde rubriek:**

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton   tank met diesel voor noodstroom:200l in functie voor noodstroom-aggregaat voor drukverhogingspomp voor blushaspels   <b>Nieuw</b>	0,2 ton

### **Belangrijke bepalingen**

#### **Bekendmaking**

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de 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\_06906 - OMV\_2023168487 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank - zonder openbaar onderzoek - Elsstraat, 9000 Gent - Weigering

## SBM0208 - Tondelier - BLOK 1 - SHV lot 21 + loten 22-28

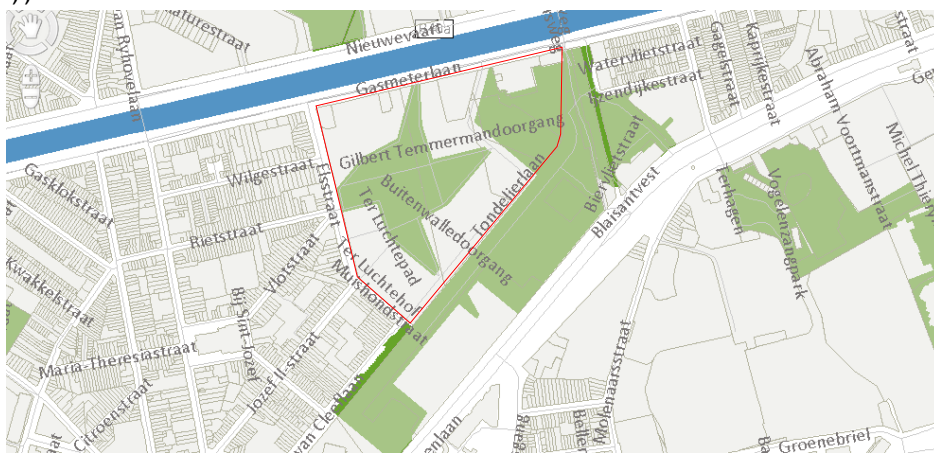
17-6-2021 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0208 - Tondelier - BLOK 1 - SHV lot 21 + loten 22-28  
BLAF – Office Kersten Geers David Van Severen – EVR Architecten  
Tondelier Development – Oryx projects



### SITUERING

De Stad Gent en Tondelier Development nv ontwikkelen samen een nieuw stadsdeel, gelegen in de Rabotwijk, tussen de Gasmeterlaan en de Blaisantvest (R40). Het project biedt plaats voor woningen, een park, een kindercrèche, een sporthal, kantoorruimtes en publieke voorzieningen. De verschillende volumes worden gekaderd door een masterplan en een beeldkwaliteitsplan, die ter introductie worden toegelicht aan de Kwaliteitskamer. De verschillende deelprojecten worden conform aan de goedgekeurde verkavelingsvergunning gefaseerd verder uitgewerkt. Tijdens dit overleg wordt blok 1, loten 21 sociale huisvesting gepresenteerd aan de Kamer.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige bouwproject met in totaal een 530 tal eenheden + commerciële / handel / kantoor / horeca-aangelegenheden
- > KADER: beoordeling van het ontwerp aan de hand van het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel vormt van het opgemaakte masterplan

## ADVIES

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

### 1. Ontwerp gelijkvloerse laag

Bij de gele unit op het gelijkvloers ligt de slaapkamer erg dicht bij de fietsenberging. De Kamer stelt zich vragen bij de kwaliteit van dit appartement, ze oppert een kleiner type appartement om meer ruimte vrij te maken.

Daarnaast ziet de Kamer potentieel in het herbestuderen van de positie van de hoogspanningscabine, elke m<sup>2</sup> is welgekomen om het perceel niet te bezwaren. Ook naar het gevelbeeld toe is de cabine weinig uitnodigend. Verschuiven zal meer mogelijkheden bieden om de collectieve delen te herschikken, in combinatie met het voorstel om de type unit te herbekijken. Bijvoorbeeld de zuidelijke hoek ter hoogte van de rij eengezinswoningen, waar de meergezinswoning ook zal aansluiten. Het is bovendien gevoelig deze net in de sociale huisvesting in te passen.

Voor de Kwaliteitskamer moet druk van het programma op het gelijkvloers worden gehaald. Dit kan de benaderbaarheid van het project sterk vergroten, door een opener stuk gevel dat aansluit op het openbaar domein.

### 2. Groene buffer en ontsluiting naar binnengebied

De groene buffer wordt in praktijk een plantenbak, maar is noordelijk- en schaduwgericht. Het wordt voor de Kamer geen evidentie hier levendigs van te maken, ze is bezorgd over de bewatering.

Het binnengebied met fietsenstalling en de groenoplossing ligt moeilijk. De oplossingsrichtingen hierboven geformuleerd zullen het gelijkvloers van meer adem voorzien. Met beperkte maatregelen kan de kwaliteit van het binnengebied verhogen. Voor de direct aangeschakelde woonunit is dit een belangrijke plek. Daarnaast vormt de plek ook de toegang voor de bewoners naar de publieke ruimte die erachter ligt. Indien deze niet publiek zal zijn heeft het weinig zin hierop aan te sluiten. De grote achterberging zet de koer helemaal dicht, de Kamer oppert te bestuderen hoe het plan ook hier van meer ademruimte kan worden voorzien.

De Kwaliteitskamer ziet potentieel in een werkpiste om via vereniging van mede-eigenaren na te denken over het binnengebied. De Kamer begrijpt dat dit geen evidentie is vanuit WoninGent. Echter met relatief weinig inspanningen kunnen bewoners er ook gebruik van maken. En zeker wanneer het eigen binnengebiedje ook wordt ontpit. De terrasjes hebben architecturale waarde, en tussen de private en collectieve buitenruimte kan belangrijke kwaliteit zitten voor dit soort project.

Dienst Stedenbouw geeft aan dat indien het binnengebied gebruik maakt van de fietsenberging duidelijk zal moeten zijn hoe deze zal functioneren en zal worden ontsloten.

### 3. Gevels

Dit perceel is niet eenvoudig door de scherpe hoek. Het terras op de scherpe hoek kan een goede zet zijn, maar levert voor de Kamer een verwarrend gevelbeeld. Meer bepaald, in hoe de hoek zelf gemaakt wordt. Vanuit het beeld van de straat daartegenover is de samenkomst van beide gevelvlakken nog niet helder. Vlak in de straat en met een grote opening voor het balkon, de confrontatie oogt hard voor beide oplossingen.

Voor de Kwaliteitskamer is voornamelijk vreemd dat onderaan en bovenaan hoek wordt gemaakt, en dan voluit wordt ingezet vanuit de slankheid van de wand. Is het een volume met uitsnijding, of een gevel die de inham maakt? In het voorstel lijkt het geen van beide.

Bijkomend zijn de hoekterrassen de enige die niet uitspringen. De Kamer oppert de wand een kleine slag te laten maken waardoor het volume meer benadrukt wordt in plaats van het bakstenen vlak. Daarnaast is het wel spannend dat het terras twee verschillende karakters heeft, een met raam en ander met gat.

De Kamer vraagt naar iets meer massa voor de hoek.

#### 4. Bovenste bouwlaag

De bovenste verdieping wijkt terug, en heeft een ander volume door de afgeronde hoek en de materialisatie. De Kamer vraagt hoe deze meer een kan zijn met het geheel. In het totaal van de ontwikkeling zijn nog teruggetrokken bouwlagen, dit is een wederkerend thema dat een algemene redenering vraagt. Er is ook een verandering in verband, voor de Kwaliteitskamer kan differentiatie in verband voldoende zijn in plaats van ook het kleur te wijzigen. Of mogelijk is de materiaalkleur al het grootste verschil. Voor de Kamer leest een gebouw evidentier een gebouw in zijn totaliteit met eenzelfde gevelmateriaal.

#### 5. Programma

De keuze voor sociale huisvesting op deze hoek vervalt de keuze voor het actieve plan. Indien dit cruciaal is dan wordt de sociale huisvesting beter op een andere locatie ingepast, en wordt hier voor een meergezinswoning met bijkomende functie in de plint verkozen. Dit vraagt uitspraken op hoger niveau.

#### 6. Technieken

De Kamer vraagt voldoende aandacht voor het ondervangen van zichtbaarheid van technieken op het dak. Dit vraagt verdere studie.

### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaande punten. De Kamer adviseert Team Stadsbouwmeester op de hoogte te houden van ontwikkelingen in het ontwerp, waarna zal worden afgewogen of het project al dan niet terug dient te worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer.

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.