



---

**2024\_CBS\_06909 OMV\_2023158284 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouwproject bestaande uit 25 woonentiteiten met een ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Gandastraat en Kapelaanstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Urbanlink BVBA met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023158284) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 december 2023.

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

- Onderwerp: het realiseren van een nieuwbouwproject bestaande uit 25 woonentiteiten met een ondergrondse parking
- Adres: Gandastraat 7, 9, 11, 13, 17, Kapelaanstraat 1 en 2, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 575V4, 575W4 en 575M4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 januari 2024.

De aanvraag volgde de gewone 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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het voorwerp van de aanvraag situeert zich op de hoek van de Gandastraat, de Kapelaanstraat en Spaanskasteelplein, in de wijk Macharius -Heirnis. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, type 2 à 3 bouwlagen met een hellend of plat dak. De bestaande bebouwing betreft een handelsruimte van 835,50m<sup>2</sup> met bovenliggende appartementen van 631,61m<sup>2</sup> (1<sup>e</sup> verdiep) en 424,30m<sup>2</sup> (2<sup>e</sup> verdiep). Het perceel is in de bestaande toestand volledig bebouwd.

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van de bestaande bebouwing (handelsruimte en meergezinswoning), het bouwen van een meergezinswoning, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling bij de bouw van de ondergrondse verdieping.

#### ***Bouwwolume***

De bouwdiepte van het nieuwbouwwolume op de *gelijkvloerse* verdieping bedraagt vanaf de Gandastraat 11m25 (gemeten vanaf de rooilijn), vanaf de Kapelaanstraat 12m00 (gemeten vanaf de rooilijn) en vanaf het Spaanskasteelplein 11m60 (gemeten vanaf de rooilijn).

De bouwdiepte van het nieuwbouwwolume op de *verdiepingen* bedraagt vanaf de Gandastraat 10m00 (gemeten vanaf de rooilijn), vanaf de Kapelaanstraat 12m00 (gemeten vanaf de rooilijn) en vanaf het Spaanskasteelplein 11m50 (gemeten vanaf de rooilijn).

De bouwhoogte van het nieuwbouwwolume varieert:

-Langsheen de Gandastraat wordt aan de linkerzijde de connectie gezocht met de linker aanpalende buur met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag. De kroonlijsthoogte (incl. 3 bouwlagen en balustrade) bedraagt 10m42 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil), de beperkt teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag wordt voorzien tot een hoogte van 12m40 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil). In het midden worden 4 volwaardige bouwlagen voorzien tot een kroonlijsthoogte van 12m40 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil). Daarnaast worden opnieuw 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag voorzien. De kroonlijsthoogte (incl. 3 bouwlagen en balustrade) bedraagt 10m42 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil), de beperkt teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag wordt voorzien tot een hoogte van 12m40 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil).

-Op de hoek met de Gandastraat en de Kapelaanstraat worden 4 bouwlagen voorzien tot een bouwhoogte van 13m30 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil).

-Het bouwwolume langsheen de Kapelaanstraat beschikt over 3 bouwlagen en een beperkt teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag. De kroonlijsthoogte (incl. 3 bouwlagen en balustrade) bedraagt 10m90 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil), de beperkt teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag wordt voorzien tot een hoogte van 13m30 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil).

-Op de hoek met de Kapelaanstraat en het Spaanskasteelplein wordt een hoekaccent voorzien tot 4 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 13m30 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil).  
-Ter hoogte van de rechter aanpalende buur langsheen Spaanskasteelplein worden 3 bouwlagen gecreëerd tot een kroonlijsthoogte van 10m54 (incl. balustrade) en 9m44 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil) en met een beperkt teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag tot een hoogte van 12m52 (gemeten vanaf de nulpas/trottoirpeil).

#### *Inrichting*

In de kelderverdieping wordt een ondergrondse parking voorzien voor het stallen van 18 wagens waarvan 2 mindervalide parkeerplaatsen, een fietsenberging van 39m<sup>2</sup> voor het stallen van 10 buitenmaatse fietsen, 2 tellerlokalen, een afvalberging van ca. 12,5m<sup>2</sup> en bergingen.

Op de gelijkvloerse verdieping langsheen de Gandastraat worden 4 appartementen met rechtstreekse toegang vanaf het openbaar domein ingericht, waarvan 2 duplex-appartementen. Eén duplex-appartement met 3 slaapkamers (unit 1) wordt voorzien met een NVO van 97,47m<sup>2</sup> met een terras van 4m<sup>2</sup> en gelijkvloerse tuinzone. Daarnaast worden twee x één-slaapkamerappartementen (units 2 en 3) ingericht met telkens een NVO van 56,36m<sup>2</sup> en een gelijkvloerse tuinzone achteraan. Verder wordt een duplex-appartement met 3 slaapkamers (unit 4) voorzien met een NVO van 104m<sup>2</sup>, een terras van 4m<sup>2</sup> en een gelijkvloerse tuinzone. Ter hoogte van de Kapelaanstraat worden 2 appartementen ingericht waarvan 2 x twee-slaapkamerappartementen, een appartement met een NVO van 77,55m<sup>2</sup> en een terras van 8,2m<sup>2</sup> (unit 5) en een appartement met een NVO van 77,56m<sup>2</sup> en een terras van 7,6m<sup>2</sup> (unit 6). Ter hoogte van het Spaanskasteelplein wordt een duplex-appartement (unit 7) ingericht met 3 slaapkamers met een NVO van 102,41m<sup>2</sup> en een gelijkvloerse tuinzone. Deze woonentiteit beschikt vooraan over een afzonderlijke fietsenberging voor het stallen van 4 fietsen. Op de gelijkvloerse verdieping wordt ter hoogte van de inkomhal vanaf de Gandastraat een overdekte fietsenberging ingericht van 47,83m<sup>2</sup> voor het stallen van 38 gewone fietsen. Aan de inkomhal vanaf Spaanskasteelplein wordt een fietsenberging ingericht van 24,74m<sup>2</sup> voor het stallen van 2x13 fietsen dubbellaags. De overige zone op het perceel (ca. 147m<sup>2</sup>) wordt ingericht als gemeenschappelijke tuinzone.

Alle appartementen zijn bereikbaar via een lift of trap. Op de eerste verdieping wordt voorzien: een één-slaapkamerappartement (unit 8) met een NVO van 46,33m<sup>2</sup> en een terras van 4,6m<sup>2</sup>, een één-slaapkamerappartement (unit 9) met een NVO van 46,33m<sup>2</sup> en een terras van 4,6m<sup>2</sup>, een één-slaapkamerappartement (unit 10) met een NVO van 58,16m<sup>2</sup> en een terras van 5,8m<sup>2</sup>, een twee-slaapkamerappartement (unit 11) met een NVO van 81,81m<sup>2</sup> en een terras van 8,2m<sup>2</sup>, een twee-slaapkamerappartement (unit 12) met een NVO van 75,65m<sup>2</sup> en een terras van 7,6m<sup>2</sup>, een twee-slaapkamerappartement (unit 13) met een NVO van 69,58m<sup>2</sup> en een terras van 6,9m<sup>2</sup>.

Op de tweede verdieping wordt voorzien: een drie-slaapkamerappartement (unit 15) met een NVO van 96,95m<sup>2</sup> en een terras van 10,60m<sup>2</sup>, een drie-slaapkamerappartement (unit 16) met een NVO van 93,58m<sup>2</sup> en een terras van 10,60m<sup>2</sup>, een één-slaapkamerappartement (unit 17) met een NVO van 58,16m<sup>2</sup> en een terras van 6,9m<sup>2</sup>, een twee-slaapkamerappartement (unit 18) met een NVO van 81,81m<sup>2</sup> en een terras van 8,2m<sup>2</sup>, een twee-slaapkamerappartement (unit 19) met een NVO van 75,65m<sup>2</sup> en een terras van 7,6m<sup>2</sup>, een twee-slaapkamerappartement (unit 20) met een NVO van 69,58m<sup>2</sup> en een terras van 8,2m<sup>2</sup> en een drie-slaapkamerduplexappartement (unit 14) met een NVO van 94,07m<sup>2</sup> en een terras van 9,50m<sup>2</sup>.

Op de derde verdieping wordt voorzien: een vier-slaapkamerappartement (unit 21) met een NVO van 124,91m<sup>2</sup> en een terras van 20m<sup>2</sup>, een één-slaapkamerappartement (unit 22) met een NVO van 58,16m<sup>2</sup> en een terras van 6,9m<sup>2</sup>, een twee-slaapkamerappartement (unit 23) met een NVO van 71,16m<sup>2</sup> en een terras van 7,22m<sup>2</sup>, een twee-slaapkamerappartement (unit 24) met een NVO van 69,00m<sup>2</sup> en een terras van 7,6m<sup>2</sup> en een twee-slaapkamerappartement (unit 25) met een NVO van 69,58m<sup>2</sup> en een terras van 8,2m<sup>2</sup>.

Er worden in totaal 7 x één-slaapkamerappartementen, 11 x twee-slaapkamerappartementen en 6 drie-slaapkamerappartementen en 1 x vier-slaapkamerappartement voorzien. De totale gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de woontiteiten bedraagt ca. 76,50m<sup>2</sup>.

Er worden twee septische putten voorzien één van 9.000 liter en één van 12.000 liter en een regenwaterput van 71.500 liter. Op het hoofdgebouw worden zonnepanelen en warmtepompen geplaatst.

### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

De aanvraag tot omgevingsvergunning betreft de realisatie van een nieuwbouwproject met 25 woontiteiten rond een binnentuin. Onder het project wordt een ondergrondse parking gerealiseerd.

Voor de realisatie van de ondergrondse bouwlaag zal een tijdelijke bemaling noodzakelijk zijn. Daarnaast wordt er per woontiteit een warmtepomp aangevraagd van ongeveer 5,6 kW.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>  | <b>Hoeveelheid</b>         |
|----------------|--|----------------------------|
| 16.3.2°a)      | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Er wordt voor elke unit een individuele warmtepomp voorzien met een vermogen van ongeveer 5,6kW. Voor alle 25 units samen levert dit een totaalvermogen van 140kW op.   klasse 3   <b>Nieuw</b>   | 140 kW                     |
| 53.2.2°b)2°    | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en 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° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder.   klasse 2   <b>Nieuw</b> | 35000 m <sup>3</sup> /jaar |

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

- Op 26/10/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling bij de bouw van de ondergrondse verdieping (OMV\_2022167011).

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 04/06/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een handelshuis. (Litt. S-9-62)
- Op 11/01/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen 28 woningen en 2 magazijnen. (KW O-19-76)
- Op 12/07/1977 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen (incl. gelijkvloerse voorgevel) van een handelshuis met woongelegenheid. (KW S-44-77)
- Op 05/06/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning-verbruikszaal tot toonzaal. (KW S-3-78)

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 22 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd omdat ze op 29 april 2024 werd ingetrokken door de aanvrager.

Op 29 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd omdat ze op 30 april 2024 werd ingetrokken door de aanvrager.

Op 30 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd omdat ze op 3 mei 2024 werd ingetrokken door de aanvrager.

Op 3 mei 2024 werd opnieuw een wijzigingsverzoek ingediend. De nieuwe projectinhoudversie bevat algemeen volgende wijzigingen: de distributiecabine wordt voorzien op de gelijkvloerse verdieping in plaats van in de kelderverdieping na advies van Fluvius. De fietsenstalling en het aanliggend appartement op het gelijkvloers aan de zijde van de Gandastraat wordt voor een deel aangepast. In de kelderverdieping werden een kleine fietsenstalling toegevoegd om het aantal ingenomen fietsen gelijkvloers te compenseren. Hierbij blijft nog steeds het grootste aandeel fietsen (63% van het totaal aantal te voorziene fietsen) op het gelijkvloers gestald. Tevens werden enkel individuele bergingen toegevoegd in de kelderverdieping. De opmerkingen vermeld in het brandweeradvis werden eveneens verwerkt in de aangepaste grond- en brandweerplannen gelijkvloers en niveau -1.

De wijzigingsaanvraag komt tegemoet aan adviezen ingediend tijdens de procedure en kan daarom worden aanvaard.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

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

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

Op 3 mei 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Op 21 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 24 juni werd dit wijzigingsverzoek aanvaard omdat ze tegemoet komt aan een intern advies (Mobiliteitsbedrijf) tijdens de procedure. De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee, een bijkomend openbaar onderzoek is niet vereist.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### 1/ BRANDWEER

*Op 30 januari 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **Brandweerzone Centrum** onder ref. 067229-004/PV/2024. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Brandweerzone Centrum opnieuw om advies gevraagd:*

*Op 7 mei 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **Brandweerzone Centrum** onder ref. 067229-006/PV/2024. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Brandweerzone Centrum opnieuw om advies gevraagd:*

Op 25 juni 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **Brandweerzone Centrum** onder ref. 067229-004/PV/2024. Zie bijlage op het Omgevingsloket. Besluit: voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

#### Bijzondere aandachtspunten:

- De houten gevelbekleding dient een brandklasse D-s3,d1 te hebben.
- Gezien het een parking met autolift en automatisch parkeersysteem betreft, is de sprinklerinstallatie het enige toegelaten beveiligingstype.

#### 2/ FLUVIUS

*Op 5 maart 2024 werd een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **Fluvius** onder ref. 5000058467. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Fluvius opnieuw om advies gevraagd:*

Op 20 juni 2024 werd een advies afgeleverd door Fluvius onder ref. 5000067542: gunstig. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*In dit project dient een distributiecabine te komen om aansluitbaar te worden. Bouwheer heeft reeds gesprekken met fluvius gehad onder ref. 91007817 De plannen zijn in deze zin ook aangepast, dus fluvius kan een gunstig advies geven. Bouwheer dient tijdig contact te nemen met fluvius om de laatste versie van de bouwplannen van de cabine te bespreken. Dit kan rechtstreeks met onze dienst patrimonium ([fluvius-scli-patrimonium@fluvius.be](mailto:fluvius-scli-patrimonium@fluvius.be)). Het is belangrijk dat u gedurende heel de periode van het project in nauw contact staat met Fluvius zodat wij dit samen tot een goed einde kunnen brengen.*

### 3/ FARYS

Op 19 februari 2024 werd een advies afgeleverd door **Farys** onder ref. AD-23-221 – 2de advies: voorwaardelijk gunstig. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

#### Drinkwater

*M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager. We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website [www.farys.be](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 bovenstaande werken. Ons advies is gunstig.*

#### Riolering

**Algemeen:** *Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied. In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.*

**Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen:** *Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website [www.farys.be/bijzonder-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 met een inhoud van 300 liter per IE (IE = Inwoners Equivalent) tot 10 IE en met een minimale inhoud van 2.000 liter. Nadien volstaat 225 liter per bijkomend IE, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.*

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

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

**\*Noot van de Omgevingsambtenaar:** *het aangegeven aandeel verharding op de plannen zijn terrassen bij de gelijkvloerse woonentiteiten tussen de 5m<sup>2</sup> en 10m<sup>2</sup> daarnaast worden gangpaden voorzien van 1m breed. De aangeduide verharding is in verhouding met het aandeel groene tuinzone. De aangeduide verharding moet aangelegd worden in waterdoorlatende verharding zoals ook is voorzien in de aanvraag en aangegeven op de plannen.*

**Specifieke bemerkingen op het dossier – 2DE ADVIES:** De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande panden in de Gandastraat nr 7-9-11-17 en Spaanskasteelplein 1-3. Al deze woningen zijn vermoedelijk aangesloten op de openbare riolering in de straat. Bij de afbraak van deze woningen zal de aansluiting op de riolering moeten afgedicht worden op de grens openbaar/privaat. Enkel die aansluitingen die herbruikt zullen worden, kunnen behouden blijven. Op dit terrein zal een nieuwbouwproject met 25 woonentiteiten rond een binnentuin voorzien worden. Onder het project wordt een ondergrondse parking voorzien. De zes percelen zullen aldus samengevoegd worden tot 1 perceel.

1 lot = 1 aansluiting: Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden per lot. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Nieuwbouw na sloop bestaande bebouwing: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Gandastraat en Spaanskasteelplein dienen bij voorkeur hergebruikt te worden. Gezien meerdere woningen gesloopt worden, zijn hoogst waarschijnlijk meerdere aansluitingen voorzien op de bestaande riolering. Voor de aanvang van de werken zal de aannemer moeten nazien welke bestaande aansluiting best wordt herbruikt. Let wel op: De niveaus van de bestaande aansluiting zijn bindend. Hiervoor zal een onderzoek naar de bestaande aansluiting noodzakelijk zijn.

**Er worden echter meerdere aansluitingen herbruikt volgens bijgevoegd rioleringsplan. De voorgestelde aansluitingen kunnen niet volledig aanvaard worden. Er kan een afwijking worden toegestaan door herbruik van één bestaande aansluiting langs de Gandastraat en één bestaande aansluiting langs de Spaanskasteelplein. De twee aansluitingen in de Spaanskasteelplein dienen te worden samengevoegd tot één aansluiting. Een apart aansluiting voor overloop septische put en afvalwater kan niet. Dit is aangepast in de aangepaste plannen en wordt aanvaard.**

Rioleringsplan van de bouwaanvraag:

Hemelwaterformulier van de stad Gent is toegevoegd aan het dossier. Aangezien 1 formulier wordt toegevoegd aanziet de aanvrager de bouwaanvraag als 1 geheel. Bijgevolg kan maar 1 aansluiting op de riolering voorzien worden.

In het project wordt geen infiltratievoorziening voorzien omdat uit de hemelwaterverordening blijkt dat deze niet noodzakelijk is tgv doorgedreven recuperatie van hemelwater. Al het regenwater van de daken als van de groendaken wordt aangesloten op de hemelwaterput. Dit standpunt dient ook tijdens de uitvoering van de werken behouden te blijven.

Er worden 2 septische putten voorzien. Ter hoogte van Spaanskasteelplein wordt een put van 12 000L voorzien voor 47 IE . Deze voldoet aan de dimensionering. Ter hoogte van de Gandastraat wordt een put van 9 000L voorzien voor 29 IE. Deze voldoet aan de dimensionering. Zowel het private DWA-stelsel als het private RWA-stelsel dient blijvend gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering

Besluit

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

- In de Gandastraat mag 1 aansluiting herbruikt worden voor de aansluiting op de openbare riolering. Na de rooilijn dienen DWA en RWA samengevoegd te worden tot 1 aansluiting op de buis. Het niveau van deze bestaande aansluiting is bindend.

- *Er dient steeds gravitair te worden aangesloten. Persleidingen in de openbare huisaansluitputjes worden niet toegelaten ter voorkoming van geurhinder.*

#### **4/ PROXIMUS**

Op 16 februari 2024 werd een **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd door **Proximus** onder ref. JMS 562298. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*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 (in .dwg-formaat).*

*\* 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 [wervf.a1@proximus.com](mailto:wervf.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](mailto: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](http://www.proximus.be/bouwen).*

#### **5/ WYRE**

Advies van **WYRE** afgeleverd op 30 januari 2024: voorwaardelijk gunstig. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*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](mailto:cbs@wyre.be).*

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

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

#### **6/ VMM (W)**

Advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 4 maart 2024 onder ref. OVL-05183-A: voorwaardelijk gunstig.

**Aanvraag:** Het project omvat de bouw van een ondergrondse bouwlaag waarop een meergezinswoning zal opgetrokken worden op het adres Gandastraat 11, te Gent. Voor de aanleg van deze ondergrondse kelderconstructie is een tijdelijke bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 35 000 m<sup>3</sup>/jaar en max. 500 m<sup>3</sup>/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 120 kalenderdagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 6 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

**Hydrogeologie:** Er werd nog geen grondonderzoek uitgevoerd. De bemalingsnota is gebaseerd op gegevens beschikbaar via DOV (boringen, sonderingen en grondwatermeetnet). De grondwaterstand in rust werd ingeschat o.b.v. sonderingen op DOV. Sonderingen kunnen echter een vertekend beeld van de werkelijke grondwaterstand weergeven. Het is aan te raden de grondwaterstand na te gaan o.b.v. een peilbuis op de site.

Op basis van DOV (hydrogeologische 3D model (v2.1)) kan ingeschat worden dat het quartair (HCOV 0100) voorkomt tot een diepte van ca. 17,5 m-mv en voornamelijk bestaat uit zand en klei. De Panesiliaan Aquitard (HCOV 0700) komt voor vanaf een diepte van ca. 18,5 m-mv. In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 2,5 m onder maaiveld.

**Bemalingsconcept:** De bemaling gebeurt normaliter met een actieve bemaling van de uitgraving via een te plaatsen bemalingsinstallatie. De aanzetdiepte van de bemaling bedraagt ca. 9m-mv. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS\_0600\_GWL\_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend en bedraagt ca. 290 m.

**Zettingen:** De max. berekende absolute zetting bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

**Verontreiniging:** De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist. De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

**Verdroging:** De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

**Lozing:** Een deel van het bemalingswater zal naar het Coyendanspark geleid worden ter infiltratie.

Er wordt voorzien het bemalingswater te lozen op de gemengde riolering. Het bemalingswater dat niet terug in de ondergrond gebracht kan worden of hergebruikt kan worden, moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, in oppervlaktewater of RWA geloosd worden indien bereikbaar binnen 200 m overheen openbaar domein (Art. 5.53.6.1.1 van VLAREM II). Enkel indien voorgaande opties niet mogelijk zijn, kan geloosd worden in gemengde riolering. Er bevindt zich een waterloop (Vertakking De Pauw / de Visserij) binnen ca. 185 m overheen openbaar domein. VMM wijst erop dat het bemalingswater, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, niet op de gemengde riolering mag geloosd worden. In de aanvraag staat vermeld dat het kruisen van de Voorhoutkaai niet aan te raden is omwille van de verkeerveiligheid van vnl. fietsers. VMM merkt echter op dat een straat ook kan overbrugd worden met een brugconstructie.

*Volgens art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) (met uitzondering van de normen voor geleidbaarheid, chloride en microbiologische parameters), bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode.*

*Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).*

**Termijn:** De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 120 kalenderdagen.

Advies:

*Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 120 kalenderdagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 500 m<sup>3</sup>/dag en 35 000 m<sup>3</sup>/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS\_0600\_GWL\_1 en een verlaging tot max. 6 m-mv voor een project gelegen te Gandastraat 11, Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:*

- *De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_2023158284).*
- *Het bemalingswater moet maximaal terug in de ondergrond gebracht worden, bijv. via een infiltratievoorziening in het Coyendanspark.*

## **7/ DE VLAAMSE WATERWEG NV - AFDELING REGIO WEST**

Er werd geen advies verleend door **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** wegens onbevoegd.

## **8/ VMM (M)**

Er werd geen advies verleend door **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)**: *Indien er geen verontreinigende stoffen geloosd worden via de bemaling, dan dient VMM-afvalwater geen advies te verlenen. Bovendien zal het water geïnfiltreerd worden en niet geloosd in een waterloop. Dit zijn elementen die in het advies VMM-grondwater besproken 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 volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische

voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS, goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als zone A voor woningen en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL SINT-MACHARIUS.**

#### bouwhoogte

De referentiehoogte bedraagt 3 bouwlagen. Deze referentiehoogte geeft het gewenste gabarit aan, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3m00 aangenomen (3BL x 3m = 9m). Voorliggend ontwerp voorziet een nieuwbouvvolume van 3 bouwlagen met (hoek-) accenten van 4 bouwlagen tot een kroonlijsthoogte van max. 13m30 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Bijgevolg is het ontwerp in strijd met de bouwhoogte (> 9m) en het aantal bouwlagen.

#### achtergevel vs voorgevel

De hoogte van de achtergevel wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Voor deze hoogte geldt dezelfde regel als hierboven vermeld, waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel. Voorliggend ontwerp voorziet t.h.v. de achtergevel in beperkte mate een hogere bouwhoogte dan aan de voorgevel, en wijkt af van dit artikel.

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, groeistad, 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 **positieve** evaluatie.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. Verordeningen**

#### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

Zie waterparagraaf.

#### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5.5. Archeologienota**

Het dossier bevat een archeologienota:

(<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/24201>). Er is akte genomen van deze nota door het agentschap Onroerend Erfgoed op 28/11/2022.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### **6.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt 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 bebouwd.

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

#### ***Droogte***

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

Met voorliggende aanvraag wordt een nieuwbouw meergezinswoning gebouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 713,89m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 71.389 liter. Op voorliggende plannen wordt een hemelwaterput voorzien van 71.500liter. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, wasmachine en gebruik buiten voor alle 25 woongelegenheden.

*Advies Farys: “[...]Hemelwaterformulier van de stad Gent is toegevoegd aan het dossier. Aangezien 1 formulier wordt toegevoegd aanziet de aanvrager de bouwaanvraag als 1 geheel. Bijgevolg kan maar 1 aansluiting op de riolering voorzien worden. In het project wordt geen infiltratievoorziening voorzien omdat uit de hemelwaterverordening blijkt dat deze niet noodzakelijk is tgv doorgedreven recuperatie van hemelwater. Al het regenwater van de daken als van de groendaken wordt aangesloten op de hemelwaterput. Dit standpunt dient ook tijdens de uitvoering van de werken behouden te blijven.[...]”*

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of

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

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

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

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

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

#### **Waterkwaliteit**

De lozing van het bemalingswater moet voldoen aan de toepasselijke algemene voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag 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 5 februari 2024 tot en met 5 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 petitielijst** ingediend ondertekend door 9 personen.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 10 mei 2024 tot en met 8 juni 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

**De bezwaren worden als volgt samengevat:**

**1/Bouwwolume**

Volgens de bezwaarindieners heeft het project enkel winstoptimalisatie voor ogen en geen enkele vorm van bekommernis en/of respect voor de huidige aanwezige gebouwen en burelen. De verhouding van het bouwwolume t.o.v. de oppervlakte van het perceel is niet in balans. Het project overschrijdt met zijn schaal en dichtheid de draagkracht van het perceel en zijn omgeving.

Volgens de bezwaarschrijvers is het project niet in harmonie met de omgeving. De 4 volwaardige bouwlagen is op deze locatie niet te rechtvaardigen. De argumenten die worden opgenomen ter ondersteuning van het project komen uit een zeer ruimere omgeving en de actuele toestand wordt bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten. Zuidelijk en noordelijk van het project beschikken de woningen meestal over 2 bouwlagen met een hellend dak. Alsook de woningen van het bouwblok. Volgens de bezwaarindieners is de harmonie ver zoek. Men verwijst naar paragrafen uit documenten van de deputatie. Volgens de bezwaarindieners moet het geldende BPA worden gerespecteerd namelijk 3 bouwlagen (met eventueel hoekaccenten) en het respecteren van de terugtrekking 45°.

De nieuwe hoge 'skyline' – 4 bouwlagen hoog – creëert een beklemmend en ingesloten gevoel in de binnentuinen / woongedeeltes achteraan ieders woning. Het wordt een zeer smalle strook binnen- tuinen geflankeerd aan 3 zijden door zeer hoge bebouwing – een soort van 'streetcanyon effect' – (zie bijlage 7).

Dit 'streetcanyon effect' zal er ook voor zorgen dat door gebrek aan zonlicht en lucht de plantengroei in onze tuinen zal belemmerd worden.

Voorliggend nieuw ontwerp is niets veranderd t.o.v. het eerder ontwerp (OMV\_2022167011).

**2/Geluidshinder**

Er zijn bedenkingen en enige vrees over mogelijke geluidshinder/ geluidsoverlast van de 25 warmtepompen die zijn opgenomen in de omgevingsvergunning. Een akoestische studie ontbreekt in de aanvraag. De kans dat we hier resonanties in frequenties (irritante frequenties) krijgen, bijvoorbeeld veroorzaakt door reflecties in de smalle opening en het opstapelen van deze frequenties door de hoeken van de ruimte tussen de bestaande en de nieuwe gebouwen is heel hoog.

Bewegingen/activiteiten van de nieuwe bewoners in het binnengebied (binnentuin, traphallen, terrassen, ...) kunnen sterke geluidshinder veroorzaken voor de omwonenden, vooral omdat elk geluid akoestisch versterkt zal worden door weerkaatsing op de hoge omringende muren.

**3/Licht en schaduw**

De schaduwstudie die werd toegevoegd aan het dossier wordt betwist.

Door het niet respecteren van het aantal bouwlagen (max. 3), basisprincipe van 45° terugtrekking bovenste bouwlaag zal er volgens de bezwaarindieners blijvende schade worden ondervonden en dit op vlak van geluid, zon/licht en schaduw, lucht en inkijk.

Er is de bezorgdheid naar afname van zonlicht bij de aanpalende panden. Op het dak van de aanpalende buur liggen zonnepanelen die dreigen ook beschaduwd te worden en dus minder rendement tot gevolg.

**4/Privacy**

Naast het claustrofobisch gevoel van de insluiting, is er tevens een grote vermindering van privacy voor de omwonenden, een zeer grote toename van 'inkijk' - vooral in de woningen gelegen aan het Spaanskasteelplein.

#### *5/Mobiliteit*

De toevloed van de extra wagens van bewoners en bezoekers van zo'n groot gebouw (25 woonentiteiten) zal een nefaste invloed hebben op de verkeersveiligheid, verkeersdrukke en parkeerdrukke in de onmiddellijke straten/omgeving van het perceel.

Het aantal parkeerplaatsen in de buurt is sterk verminderd. De publieke parkings zijn nu 's avonds reeds verzadigd.

Het aantal autobewegingen zal drastisch toenemen in de straten, zo ook het lawaai en de uitlaatgassen. Er is geen aanloopruimte (voor de autolift) voorzien op het perceel – en de auto's / fietsen zullen moeten wachten op de komst van de autolift op straat. In de buurt komen veel wandelaars en fietsers.

#### *6/Sloop-, aanleg- en bouwfase van het project*

Er wordt gevraagd om duidelijke afspraken te maken m.b.t. de werkzaamheden om de impact voor de omwonenden te beperken.

- We willen tijdig geïnformeerd worden voor en tijdens de werken over alle stappen (wat, hoe en wanneer) die genomen worden bij het verwijderen van asbest en/of andere gevaarlijke toxische afvalstoffen (en eventueel bodemsanering). Tijdens de sloop moet er dus nauwlettend op toegezien worden dat er geen asbest in de lucht verspreid wordt. Misschien kunnen er filtermaskers (FPF2) door de omwonenden gedragen worden in de omgeving op deze momenten.

- We vragen aan Urbanlink BVBA alles in het werk te stellen om de onvermijdelijke geluidshinder voor de omwonenden tot minimum te beperken door de lawaai/geluidvoortbrengende werkzaamheden te organiseren tussen 08.00 – 18.00 tijdens weekdays en tevens geen activiteiten van deze aard te voorzien op zaterdag-, zon- en feestdagen. Dit zal voor mentale rust zorgen voor de omwonenden.

- Graag duidelijkheid verschaffen i.v.m. autobereikbaarheid van de omgeving en parkeermogelijkheden.

- Spaanskasteelplein en Oostenrijkersstraat zijn zeer nauwe straten die niet geschikt zijn voor het zware vrachtwagenvervoer. Dit zou kunnen leiden tot schade aan de weg en omliggende gebouwen wat absoluut moet vermeden worden.

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

##### *1/Bouwwolume*

Voorliggend project kende een lang traject van voorbesprekingen met de aanvrager en de architect. Tijdens dit traject werd samen met de stad Gent gezocht naar de juiste inpassing van een nieuwbouwwolume binnen het bouwperceel daarbij rekening houdend met de aanpalende panden en de onmiddellijke omgeving. Het BPA stelt dat de referentiehoogte 3 bouwlagen bedraagt, waarvan maximaal 1 bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Het linker aanpalend pand beschikt over 3 bouwlagen en een 4<sup>e</sup> teruggetrokken bouwlaag. Aansluiting met deze linker aanpalende buur leek een evidentie. Om de impact op het binnengebied zoveel mogelijk te beperken werd gevraagd om de 4<sup>e</sup> bouwlaag aan de achtergevel voldoende teruggetrokken te voorzien.

Na een eerdere weigeringsbeslissing door de deputatie werden de plannen aangepast met ter hoogte van de achtergevel een volledig teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag. Om de 4<sup>e</sup> bouwlaag voldoende functioneel te kunnen inrichten werd akkoord gegaan met plaatselijk een accent van 4 bouwlagen ter hoogte van de straatzijde Gandastraat en op de hoeken. Gekeken naar de oriëntatie zal de impact van de hoeken (oostelijk gelegen) zich eerder richten op eigen terrein. We beoordelen deze impact als aanvaardbaar.

## *2/Geluidshinder*

Betreffende de warmtepompen rekenen de bezwaarindieners met het geluidsvermogen van de bron(nen). Geluidsvermogen is een eigenschap van de bron en onafhankelijk van de omgeving en afstand tot de bron. Je kan geluidsvermogen wel omrekenen naar geluidsdruk (en omgekeerd), dit is ook wat (correct) gebeurd is in de technische fiche: 57 dB(A) geluidsvermogen komt overeen met 49 dB(A) geluidsdruk op 1 m.

Het aspect geluidshinder wordt verder besproken bij de omgevingstoets (milieu-hygiënische en veiligheidsaspecten, warmtepompen, aspect geluid).

Indien er voldaan wordt aan de toepassende Vlaamse geluidsnormen wordt geen geluidshinder verwacht afkomstig van de technische installaties.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder bij de burens te voorkomen. De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' dient nageleefd te worden, de norm heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen. Het is de verantwoordelijkheid van de architect om de werken volgens de regels van de goede praktijk uit te voeren.'

Quasi alle terrassen van de appartementen (op één terras na) richten zich naar de straatzijden. De bewegingen/ activiteiten van de nieuwe bewoners kunnen komen van de gelijkvloerse buitenruimte. Eender welke woonontwikkeling (in overeenstemming met de BPA-voorschriften) kan zorgen voor enig geluid. Dit is eigen aan het stedelijk wonen.

## *3/Licht en schaduw*

De nieuwe uitbreiding kan een impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Het nieuwe bouwvolume zoekt een evenwicht tussen het inrichten van bruikbare woonoppervlaktes enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beiden is eigen aan het stedelijk wonen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de impact op lichtinval en schaduw voldoende beperkt.

Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

## *4/Privacy*

Hoewel de nieuwe raamopeningen 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. In de bestaande toestand bevonden zich op deze locatie ook raamopeningen van bovenliggende appartementen.

#### *5/Mobiliteit*

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbarewerken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden. Voorliggend ontwerp voldoet aan de auto- en fietsparkeerrichtlijnen. Er wordt voldoende auto- en fietsenparking voorzien.

Bovendien worden toekomstige bewoners gestimuleerd worden om zich met de fiets te verplaatsen.

#### *6/Sloop-, aanleg- en bouwfase van het project*

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen en de onmiddellijke omgeving. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken goede afspraken te maken en eventueel een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Betwistingen hieromtrent zijn burgerlijke aangelegenheden.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### *Sloop*

Voorliggende aanvraag betreft de integrale sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning met 25 woonentiteiten. Dit project kende een traject van voorbesprekingen en werd ter plaatse bezocht op 12/08/2021. Ter plaatse kon worden vastgesteld dat de bestaande bebouwing recente constructies zijn, die geen erfgoedwaarde bezitten. De gebouwen hebben voor de periode waarin ze opgericht werden geen vooruitstrevende of kenmerkende architecturale kwaliteiten. Alsook in het interieur werden geen sporen gevonden van een oudere kern. Bijgevolg kan akkoord worden gegaan met de sloop van de bestaande bebouwing en de vervanging door nieuwe architectuur.

#### *Bouwvolume*

Zoals hoger omschreven is het project gelegen in het BPA BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een afwijking betreffende de bouwhoogte kan worden aanvaard (zie ook hoger hoofdstuk 4). Het nieuwbouwvolume sluit aan met de linker aanpalende buur (nl. 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag). Tijdens het voortraject werd meegegeven de 4<sup>e</sup> bouwlaag voldoende teruggetrokken te voorzien zowel ter hoogte van de voorgevel als de achtergevel en dit onder de 45-gradenregel. Omdat de 4<sup>e</sup> bouwlaag onder de 45-gradenregel, dan geen volwaardige functionele bouwlaag zou zijn, werd akkoord gegaan dat er aan de voorzijde plaatselijk accenten tot 4 bouwlagen worden voorzien. Na scenario-onderzoek is voorliggend ontwerp van de voorgevel langsheen de Gandastraat als beste naar voor gekomen.

Ook gekeken naar de specifieke ligging van het perceel is het ruimtelijk te verantwoorden om een plaatselijke ophoging tot 4 bouwlagen op de hoeken te voorzien als accent. We verwijzen hiervoor naar 'Ruimte voor Gent in relatie tot Ruimtelijk Rendement' waarin is opgenomen dat in het gewone stedelijke weefsel de basisschaal wordt vastgelegd op 3 bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen als plaatselijk accent (bv. op hoeken) en afhankelijk van de context. Gezien de ligging van het perceel langsheen het Coyendanspark en het Spaanskasteelplein, is een plaatselijke 4<sup>de</sup> bouwlaag als accent aanvaardbaar.

Een hogere kroonlijsthoogte nl. 13m48 ipv 12m00 (4BL x 3m) is een gevolg van de uitwerking van een hogere plint op de gelijkvloerse verdieping. Deze uitwerking is aanvaardbaar om appartementen in te richten op de gelijkvloerse verdieping en toch op die manier een soort 'privacy-buffer' te voorzien voor de bewoners. Dit zal ervoor zorgen dat de bewoners minder geneigd zullen zijn om gordijnen te sluiten en zo die connectie te creëren tussen de woonunits enerzijds en de openbare weg anderzijds. Ter hoogte van de rechter aanpalende buur wordt de aansluiting met het buurgabarit (3BL en een hellend dak) gezocht. Er wordt voldoende afstand gehouden t.o.v. de perceelsgrens voor het inrichten van de dakterrassen.

**Voorliggende omgevingsvergunningaanvraag bevat een planwijziging na een eerder genomen weigeringsbeslissing (OMV 2022167011).** De liftkoker ter hoogte van de achtergevel wordt op voorliggende plannen weggelaten waardoor de terugtrekking ter hoogte van de achtergevel nu wel zichtbaar is. Dit is een positieve planaanpassing. Het nieuwbouwwolume past zich op deze manier beter in in de directe omgeving en in het eigen bouwblok.

De schaal van het project is passend op deze plek en de stedelijke basisschaal zoals voorzien in Ruimte voor Gent.

#### *Programma*

Voorliggende aanvraag is erop gericht om een handelspand om te vormen naar een meergezinswoning met 25 woonentiteiten. Doordat het pand wordt gesloopt en een nieuwbouw meergezinswoning wordt gerealiseerd, moet de woningtypetoets worden doorlopen. De woning is niet gelegen in een binnengebied en er wordt in het BPA BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS geen specifieke woningtype voorgeschreven. De woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welke woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

Doordat het perceel niet is gelegen langsheen een weg opgenomen in de lijst A, B1 of B2, worden twee punten toegekend voor een eengezinswoning (**score 2**). In de onmiddellijke omgeving van het pand is minder dan de helft van de panden een eengezinswoning (**score 0**). Eén van de aanpalende panden is geen eengezinswoning (**score 1**). Het plan toont aan dat er ondergronds kan geparkeerd worden (**score 0**). Het mogelijk aantal bouwlagen kan worden vastgesteld op 3, uitgaande van de referentiehoogte (**score 1**). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone betekent een moeilijker ontwerpopgave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (**score 1**). De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 5, dit wil zeggen dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype.

Een nieuwbouw meergezinswoning is bijgevolg principieel aanvaardbaar. Volgens het BPA zijn meergezinswoningen toegelaten. Bijkomend voldoet de meergezinswoning aan de voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen. Het project voorziet een mix van woningen in groottes en aantal slaapkamers. De invulling als een meergezinswoning is bijgevolg aanvaardbaar.

De voorziene ruimtes in de woonentiteiten zijn voldoende ruim en worden allen van genoeg daglicht voorzien. Allen beschikken ze over een voldoende ruime buitenruimte bij de woonentiteit. Op de gelijkvloerse verdieping wordt een gemeenschappelijke tuinzone ingericht. Dit is positief.

Unit 7 beschikt na planaanpassing (PIV 6) over een afzonderlijke fietsenberging vooraan met aanpalend de keuken. Via de **bijzondere voorwaarden** wordt opgenomen dat de raamopening van de keuken voldoende groot moet zijn. De totale oppervlakte van het raam moet minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.

### ***Mobiliteit***

Het project is goed bereikbaar. Door de locatie bevindt de ontwikkeling zich in de directe nabijheid van alle netwerken. Hierdoor is de lokale maar ook de bovenlokale toegankelijkheid gegarandeerd.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen rekening houdend met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving te verhogen. Daarom creëerden we **een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio voor auto (ontradend) en fiets (stimulerend) te berekenen:**

1. Type functie: wonen
2. Ligging: oranje zone
3. Grootte: 25 wooneenheden

Rekening houdend met bovenstaande en met toepassing van de parkeerrichtlijnen 78 fietsparkeerplaatsen en 18 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. Er worden géén autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

### ***De inrichting van de parkeerfaciliteiten***

Naast de capaciteit wordt ook de inrichting van de parkeerfaciliteiten beoordeeld. De plannen voldoen. Op het gelijkvloers wordt plaats voorzien voor 68 fietsen. 4 fietsen worden t.h.v. unit 7 ingericht. Dit betekent dat de fietsparkeercapaciteit voor deze woning apart van de rest geregeld wordt. De overige 64 fietsen zijn vlot toegankelijk. Er zijn namelijk twee ingangen en de zones zijn verbonden met elkaar via een gangpad van minimaal twee meter breed. Er is een zone voor 11 fietsen die met een laadpunt worden voorzien. In dezelfde ruimte worden aan de overkant 27 fietsparkeerplaatsen ingericht. De overige fietsparkeercapaciteit wordt via een dubbellaags systeem opgevangen (2x 13 fietsen).

De 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers maken deel uit van de 'rij van 27 fietsen'. Deze worden in de praktijk ook best visueel onderscheiden van de bewoners-fietsparkeerplaatsen.

Ontwerpmatig kunnen twee kleine opmerkingen gemaakt worden, die geen breekpunt vormen:

- 1) De 27e plaatst dichtst bij de binnentuin is 'half overdekt', maar dit is geen breekpunt omdat

dit gelinkt is aan de lijngoot. 2) De fietsparkeercapaciteit van 2x 13 fietsen in het dubbellaags-systeem is niet aangepast in dwarsdoorsnede B, maar staat wel correct op het grondplan.

De ondergrondse garage is bereikbaar via een autolift en twee trappenpartijen. De ruimte biedt plaats aan 10 bakfietsen en 18 wagens. De inrichting van de aparte ruimte voor de buitenmaatse fietsen voldoet net aan de normen van de richtlijnen. Het is een meerwaarde dat er voor elke buitenmaatse fiets alvast een laadpunt wordt voorzien. Op vlak van auto-parkeren wordt ruimte voorzien voor twee mindervalideplaatsen én vier autoparkeerplaatsen worden via een extra hoog-laag-systeem dubbel gebruikt. De '-2' wordt gebruikt om te voldoen aan de parkeercapaciteit, zonder in te boeten op de comfortabele beweegruimte binnenin de ondergrondse parking.

#### *Werfverkeer*

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Via de **opmerkingen** wordt het volgende opgenomen: De 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten visueel aangeduid worden. Dit zijn bij voorkeur plaatsen voor fietsen die in het zuidelijk gedeelte kunnen gestald worden. Een dubbellaagse bezoekers-fietsparkeerplaats is geen comfortabele inrichting.

#### **Advies Team Stadsbouwmeester:**

Het project kent een lange historiek en leidde eerder tot de vergunningsaanvraag OMV\_2022167011, waarbij Team Stadsbouwmeester een gunstig advies verleende, maar dat finaal werd geweigerd bij de Deputatie. De nieuwe aanvraag heeft geen impact op het advies Stadsbouwmeester, daarom wordt het eerder gegeven advies herhaald: *'Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en twee maal voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering, op 09/09/2021 en 24/02/2022. Nadien gebeurde verdere afstemming via email en bilateraal met Dienst Stedenbouw.*

*De projectsite is gelegen in de Machariuswijk, en vormt de helft van een klein bouwblokje dat de hoek vormt tussen het Gandastraat, de Kapelaanstraat en het Spaanskasteelplein. Daarmee ligt dit bouwblok op de rand van de wijk aan een park. Op vandaag is het perceel integraal bebouwd. Het project gaat uit van een centrale ontpitting met errond volumes voor wonen. Het project werd afgelopen jaar vanaf beginfase gevolgd, de eerste gesprekken met de Kwaliteitskamer dateren van 09/09/2021, met een vervolgspraak op 24/02/2022. Nadien werd Team Stadsbouwmeester betrokken in verdere verfijning van het project via updates per email. Team Stadsbouwmeester wil de intenties die doorheen de begeleiding werden besproken en afgedwongen bij de bouwheer mee ondersteunen: Een afwerking van het bouwblok met een basisvolume van 3-4 bouwlagen en een volledige ontpitte en vergroende kern die zich secuur inpast in de omgeving. Dat impliceert vier bouwlagen aan de zijde Gandastraat - weliswaar met terugtrekking van de achterbouwlijn van de vierde verdieping naar het binnegebied toe, een terugtrekking aan de zijde Kapelaanstraat en een afbouw naar de burelen aan het Spaanskasteelplein.*

*Discussiepunt in het traject: Dienst Stedenbouw vroeg bijkomend een terugtrekking onder 45° van de bovenste bouwlaag aan zowel de voorzijde als achterzijde, én de terrassen van deze laag*

moeten zich binnen de rooilijn bevinden. Voor Team Stadsbouwmeester is het voorliggend plan reeds een compromis, en dit heeft als gevolg dat het plan van de bovenste bouwlaag aan achterzijde niet volledig teruggetrokken onder 45° wordt gerealiseerd. De bijkomende randvoorwaarden halen de logica van het project onderuit:

- De bouwdiepte voor de verdiepingen werd vastgelegd op 10m. Dit is logisch want zorgt voor voldoende ontpitting en goede aansluiting op de buur die een vergelijkbare bouwdiepte heeft.
- Terugtrekken onder 45° zowel ten opzichte van de voor- als achtergevel, rekening houdend met de courante bouwhoogte en de dakopstanden (3,5m), laat nog ruimte voor het bouwen van een ruimte van 3m bruto buitenafmeting in deze teruggetrokken laag. Dat impliceert een bouwlaag van 2,6m of minder netto binnenin, waardoor het ruimtelijk en economisch onhaalbaar wordt om hier nog een woonentiteit in te integreren. De advisering impliceert daarom de facto een opbouw van 3 bouwlagen zonder teruggetrokken laag, waardoor het project het laagste project van de omgeving wordt.
- Daarnaast wordt ook gevraagd om in de mix in het programma een aantal grondgebonden entiteiten te voorzien, wat op basis van de advisering in de Kwaliteitskamer heeft geresulteerd in 4 duplexwoningen in de plint aan zijde Gandastraat. De advisering van Dienst Stedenbouw heeft als gevolg dat in een gebouw van slechts 3 bouwlagen liften moeten voorzien worden voor slechts 1 bouwlaag, wat economisch niet haalbaar is. Door de advisering zouden de duplexwoningen moeten wegvallen, tégen de doelstelling van het aanbieden van gezinsvriendelijke entiteiten in de ontwikkeling. Conclusie: Het woonprogramma komt door de bijkomende randvoorwaarden onder druk door de onmogelijkheid goede woonentiteiten te voorzien en dit op een locatie waar dit vanuit alle beleidskaders aangemoedigd en juridisch toegelaten wordt.

#### B. Bouwhoogte - 4 bouwlagen

Team Stadsbouwmeester is van mening dat een opbouw met vier bouwlagen en aangepaste aansluiting op de burens verantwoord is, met daarbij twee uitzonderingen: in de Kapelaanstraat wordt beperkt teruggeweken onder 60°, dat werd steeds aanvaard. Daarnaast was voor Dienst Stedenbouw ook een accent tot 4 bouwlagen mogelijk. Wat een vreemde redenering is aangezien de Kapelaanstraat smaller is als de beschikbare ruimte aan het Coyendanspark. Team Stadsbouwmeester is van mening dat aansluiten op het gabariet van de aanpalenden met vier bouwlagen mogelijk is. Vanuit:

##### a) Verdichten in de stad

Vanuit de bestaande stedelijke kaders én vanuit de ruimtelijke verantwoording pleit Team Stadsbouwmeester voor voldoende verdichten. Dat is de enige manier om voldoende ruimte in onze stad vrij te houden. De basisschaal van 3 bouwlagen is daarom niet per definitie op elk perceel de juiste keuze. We moeten op de juiste plekken ook echt durven kiezen voor slimme verdichting.

##### b) Ruimte Voor Gent

Conform Ruimte Voor Gent moeten we verdichten en verluchten door de schaarse ruimte optimaal te gebruiken, op zo'n manier dat dit tegelijk de leefkwaliteit versterkt. Intentie is om slim te verdichten: vooral in de nabijheid van voorzieningen, van stedelijke groen-blauwe ruimtes en nabij de knooppunten in het openbaarvervoer- en fietsnetwerk. Door te stapelen kan de ruimte op verschillende manieren efficiënter gebruikt worden: door hoger te bouwen en door op te toppen. Mogelijkheden om aan bestaande gebouwen een of meer bouwlagen toe te voegen moet ter hoogte van grotere ruimtes (bredere steenwegen, corridors van openbaar vervoer,

parken,..) voldoende worden benut. Hoger bouwen dient te worden gezien als ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen wordt immers minder oppervlak in beslag genomen.

Vanuit RvG:

- Drie bouwlagen geldt als de basisschaal in deze stad,
- Een iets hogere bouwhoogte, vier bouwlagen in de basisschaal is toegestaan indien een volume aan een grotere open ruimte staat. Een opbouw met vier bouwlagen is op deze locatie te verantwoorden, aangezien twee zijden van het project grenzen aan een grote publieke ruimte (Coyendanspark en Spaans Kasteelplein). Het onderzoek naar de Groenklimaatassen bestendigt het open groene karakter van deze ruimte en stelt voor deze in de toekomst uit te breiden. Het Coyendanspark zal de connectie maken tussen GK1&2 met GK3 en een nieuw buurtpark zoals voorzien in het RUP dampoort. Op termijn ontstaat dan een grote aaneengesloten parkruimte op basis van het bestaande park. Een omgeving die absoluut een volume met 4 bouwlagen motiveert.
- In stadsregionale knooppunten geldt de stedelijk schaal met een bouwhoogte van 5 tot 6 bouwlagen en hoger. De omgeving van het Dampoortstation is geselecteerd als stedelijke knoop. De site bevindt zich in dit knooppunt (300 m tov stationsingang). Bouwhoogtes hoger dan 4 lagen zijn ruimtelijk evenwel niet wenselijk (zie context). Het achterliggende principe van verdichting in deze stationsomgeving geldt wel. Een opbouw met vier bouwlagen is daarom verdedigbaar vanuit Ruimte Voor Gent, mits secure aansluiting op de aanpalende panden.

### c) Omgeving

- **Wijk:** Het stedelijk weefsel en de bebouwingsfiguur van dit deel van de Machariuswijk kent een heel duidelijke opbouw en historische achtergrond. De historische figuur van het "Spaans kasteel" is vandaag goed leesbaar in zowel de aanwezige relictten en monumenten als in het bouwblokkenpatroon dat een figuur van een vierkant wijkweefsel in de stad plaatst. Dit bebouwingsfragment wordt aan alle zijden omgeven door bredere publieke ruimte (Portus Ganda, verbindingskanaal, stadsring, Coyendanspark). De rand van dit weefsel is dus gericht op deze groenblauwe open ruimtes en hier zijn vier bouwlagen maatgevend. Aan zijde Voorhoutkaai en Schoolkaai worden de gebouwen op vier bouwlagen gelegd, de werkelijke harmonie is bijgevolg de hele rand op vier bouwlagen of 12m te leggen gezien de rand van de wijk aan alle zijden grenst aan een grotere open ruimte waar vier bouwlagen te verantwoorden is. Diverse recente bouwprojecten (vergund of lopende) gaan hier ook van uit. Het lijkt daarom logisch dit ook voor dit perceel op te nemen.
- **Straat:** Ook als we meer inzoomen op de zuidelijke rand, blijft een bouwhoogte van vier lagen contextueel gepast: de Gandastraat wordt vanaf zijde station Dampoort opgebouwd met vier bouwlagen of een equivalent in kroonlijsthoogte (oudere statige panden (met half verzonken kelder – hoger gelijkvloers en twee hogere verdiepen met hellend dak – recentere projecten met vier bouwlagen). De overzijde van de projectsite met 'De Buffel' heeft een lagere kroonlijst en vormt een unicum omwille van het zeer ondiepe bouwblokje. Palend aan de projectsite bevindt zich een hoek opgebouwd met 3 bouwlagen en teruggetrokken vierde, waar bij vervangbouw zou kunnen worden uitgegaan van 4 bouwlagen, net als op de hoek met Spaanskasteelplein.
- **Overzijde:** Aan overzijde van het Coyendanspark staan twee grotere solaire volumes opgebouwd met 5 bouwlagen en teruggetrokken 6e verdieping, die het park mee begrenzen.

**Conclusie:** Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Volumetrisch wordt een project op doordachte wijze ingeplant op een vandaag integraal verharde en bebouwde site. Het volume komt tegemoet aan het idee van een lokale verdichting op schaal van de wijk. De volumetrie

voorziet een afbouw van het bouwblok rondom een collectieve stadstuin. Het volume gaat uit van drie a vier bouwlagen. Ter hoogte van de burens wordt zeer secuur aangesloten op de aanpalende kroonlijsten met teruggetrokken vierde bouwlaag. De hoek met de Kapelaanstraat richt zich vol op vier bouwlagen, en met licht verhoogde plint ten voordele van de privacy van de bewoners op het gelijkvloers.

Planmatig richten de leefruimtes van de verschillende entiteiten zich naar de schil en de publieke ruimte met Coyendanspark en Spaanskasteelplein om overbelasting op de binnentuin en inkijk bij de burens te vermijden, op deze wijze kan de rust in het bouwblokje worden gewaarborgd.

Architecturaal wordt het geheel zeer verzorgd en gedetailleerd voorgesteld. De verschillende adressen zijn duidelijk afleesbaar, de duplexunit in de plint hebben eigen adres en de collectieve adressen laten zich lezen via de doorsteken, die een doorkijk bieden naar de stadstuin. Het gebouw wordt opgebouwd met pastelgroene baksteen, bronskleurige metalen balustrades en vergrijsd houten schrijnwerk. Het geheel is helder afleesbaar in zijn opbouw, voorzien van gepaste, royale, verzorgde en contextueel opgebouwde detaillering. De verfijnde aandacht voor detaillering is een voorbeeld voor wat architectuurkwaliteit voor een woonproject in deze stad kan zijn.

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

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage. Alsook het advies Team Stadsbouwmeester met betrekking tot de volumetrische opbouw.'

### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

#### Bronbemaling:

Aspect bodem en grondwater

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).

Er zal bemaald worden op een maximum diepte bemalingseenheid van 9 meter en maximum verlaging grondwaterpeil van 6 meter. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 500 m<sup>3</sup>/dag. Een deel van het opgepompte grondwater zal volgens de aanvraag in het Coyendanspark worden geïnfiltreerd tussen de bomen. Het overige gedeelte wordt in de gemengde riolering geloosd. De bemaling zal 120 dagen duren.

#### *Bemalingscascade*

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden. Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone. Indien dit technisch niet mogelijk is mag het grondwater geloosd worden.

Volgens het aanvraagdossier is retourbemaling niet mogelijk.

Binnen een afstand van 200 m van de locatie waar de bemalingspomp opgesteld zal worden, bevindt zich een waterloop. Volgens de aanvraag zal onderzocht worden of de lozing tot in de Leie op 200 meter mogelijk is. De aanvrager geeft wel aan dat door kruisen van de weg dit niet aan te raden is voor verkeersveiligheid.

In het advies van de VMM wordt aangegeven dat het kruisen van de Voorhoutkaai kan overbrugd worden met een brugconstructie.

De lozing van het bemalingswater dient in eerste instantie in het Coyendanspark te gebeuren. Indien bevoeiing van park of openbaar/privaat groen niet aan de orde is, dient een persleiding gelegd te worden naar de westelijk gelegen Leie. Lozing op gemengd rioleringsstelsel is niet toegelaten.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### *Melden start en stop*

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.

In het advies van de VMM is opgenomen dat de start- en stopdatum van de bemaling ook dient gemeld worden aan de VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_ 2023158284). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

#### *Peilsturing*

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

De bemaling dient te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

#### *Hergebruik*

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche

naar de dienst Toezicht ([toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent)) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### *Lozing*

Als opmerking wordt het volgende meegegeven:

Volgens art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) (met uitzondering van de normen voor geleidbaarheid, chloride en microbiologische parameters), bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode.

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).

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

#### *Bodem/grondwaterverontreiniging*

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

#### *Zettingen*

De max. berekende absolute zetting bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

#### *Droogte*

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Studies tonen aan dat onze (grond)watervoorraden onder druk komen en de frequentie van langdurige droogteperiodes stijgt. Tijdelijke bronbemalingen voor de verwezenlijking van bouwkundige werken, waarbij de grondwatertafel verlaagd wordt kunnen de effecten van droogte versterken. Deze bemalingen dienen daarom beperkt te worden in diepte en tijdsduur tot het strikt noodzakelijke voor de constructie van het beoogde bouwwerk.

Er dient aan volgende bijzondere voorwaarde voldaan worden:

- Infiltratie / bevoeiing van een deel van het debiet van het bemalingswater in het Coyendanspark.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bijkomend bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig.

- Voor beide acties dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of een European Tree Worker/boomexpert.
- Voor het resterend debiet wordt een persleiding gelegd naar de westelijk gelegen Leie. Voor de kruising van de Voorhoutkaai dient een vergunning inname publieke ruimte aangevraagd te worden (Mobiliteitsbedrijf).
- Lozing op gemengd rioleringsstelsel is niet toegelaten.

#### *Aspect geluid*

In de buurt zijn woningen aanwezig. Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### *Aspect verkeershinder*

Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers. Deze voorwaarden worden als bijzondere voorwaarden opgenomen.

#### Warmtepompen:

##### *Aspect lucht*

Voor elke unit wordt een individuele warmtepomp (25 stuks) voorzien van ongeveer 5,6 kW per toestel. Het nominale koelmiddelinhoud per toestel bedraagt 0,97 kg.

Het gebruikte koelmiddel is R32 (GWP 675, CO<sub>2</sub>-equivalent 655 kg/toestel). Het koelmiddel R32 (type HFK) is een koelmiddel dat bijdraagt aan de opwarming van de aarde (het broeikaseffect). Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) dient nagegaan te worden. Natuurlijke koudemiddelen hebben een lager broeikaseffect dan synthetische koudemiddelen bij een lek.

Een regelmatig onderhoud is aldus van belang om lekken en bijgevolg milieuschade te voorkomen. De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

##### *Aspect geluid*

De warmtepompen kunnen, gezien de ligging naast woningen, geluidsoverlast veroorzaken. Tijdens het openbaar onderzoek werden er bezwaar ingediend.

De warmtepompen worden bovendaks op trillingsvrije sokkels geplaatst. Volgens de aanvraag worden de toestellen teruggetrokken gepositioneerd ten opzichte van aanliggende percelen en de dakrand.

Uit de technische fiche van de warmtepomp blijkt dat het akoestische bronvermogen 57 dB(A) bedraagt. Voor de toetsing aan de Vlarem-geluidsnormen dient de dichtst bijzijnde bewoning in acht te worden genomen als beoordelingspunt.

De site is gelegen in een gebied op minder dan 500 meter gelegen van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het betreft een nieuwe

exploitatie. Hierdoor bedraagt de Vlare II geluidsgrens 45 dB(A) overdag (7-19u) en 40 dB(A) tijdens de avond en de nacht.

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70% of de installatie enkel laten werken op bepaalde tijdstippen (bijv. uitschakelen tijdens de nachturen). Deze tijdstippen kunnen afgestemd worden met de buurt.

Om aan tonen dat de voorziene exploitatie kan uitgevoerd worden in regel met de toepasselijk zijnde geluidsnormen dient binnen de maand na opstart van de exploitatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden door een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen waarbij alle warmtepompen onder vollast draaien, met Gandastraat 5 en Spaanskasteelplein 26 als evaluatiepunten. Eventueel milderende maatregelen voortvloeiend uit het akoestisch onderzoek die noodzakelijk zijn om aan de toepasselijke geluidsnormen te kunnen voldoen, dienen met onmiddellijke ingang te worden geïmplementeerd. De exploitant stuurt uiterlijk binnen de maand na de start van de exploitatie de resultaten van het akoestisch onderzoek (+ eventueel saneringsplan) naar de dienst Toezicht ([toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent)) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

## 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                |
|-------------|---|----------------------------|
| 16.3.2°a)   | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Er wordt voor elke unit een individuele warmtepomp voorzien met een vermogen van ongeveer 5,6kW. Voor alle 25 units samen levert dit een totaalvermogen van 140kW op.   <b>Nieuw</b>   | 140 kW                     |
| 53.2.2°b)2° | bronbemaling, met inbegrip van teruggompingen van onbehandeld en 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° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder.   <b>Nieuw</b> | 35000 m <sup>3</sup> /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\_2023158284 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- SBM0487\_DO\_Gandastraat\_Spaanskasteelplein\_bouwhoogte.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV\_2023158284 - SBM0487\_Advies\_Stadsbouwmeester.pdf (deel van de beslissing)
- 210909\_DO\_KK\_SBM0487\_Gandastraat\_Spaans\_Kasteelplein\_Woonontwikkeling.pdf (deel van de beslissing)
- 20220224\_DO\_KK\_SBM0487\_Gandastraat\_Spaanskasteelplein\_woonontwikkeling.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 nieuwbouwproject bestaande uit 25 woonentiteiten met een ondergrondse parking aan Urbanlink bvba (O.N.:0896226748) gelegen te Gandastraat 7, 9, 11, 13, 17, Kapelaanstraat 1 en 2, 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 Meergezinswoning Gandastraat-Kapelaanstraat met inrichtingsnummer 20221208-0074 beslist het college als volgt:

#### **Vergunde rubrieken:**

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>   | <b>Hoeveelheid</b> |
|----------------|---|--------------------|
| 16.3.2°a)      | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Er wordt voor elke unit een individuele warmtepomp voorzien met een vermogen van ongeveer 5,6kW. Voor alle 25 units samen levert dit een totaalvermogen van 140kW op.   <b>Nieuw</b> | 140 kW             |

|             |  |                               |
|-------------|--|-------------------------------|
| 53.2.2°b)2° | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en 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° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld<br>  Tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder.   <b>Nieuw</b> | 35000<br>m <sup>3</sup> /jaar |
|-------------|--|-------------------------------|

## Artikel 2:

### TERMIJN

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur met uitzondering van de bemaling (rubriek 53.2.2°b)2°).

De gevraagde vergunning voor de bemaling (53.2.2°b)2°) wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

## Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:**

#### Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

##### -Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 juni 2024 met kenmerk 067229-004/PV/2024). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

##### Bijzondere aandachtspunten:

\* De houten gevelbekleding dient een brandklasse D-s3,d1 te hebben.

\* Gezien het een parking met autolift en automatisch parkeersysteem betreft, is de sprinklerinstallatie het enige toegelaten beveiligingstype.

##### -Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 19 februari 2024, met kenmerk AD-23-221 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

##### Voorwaarden

\* In de Gandastraat mag 1 aansluiting herbruikt worden voor de aansluiting op de openbare riolering. Na de rooilijn dienen DWA en RWA samengevoegd te worden tot 1 aansluiting op de buis. Het niveau van deze bestaande aansluiting is bindend.

\* Er dient steeds gravitair te worden aangesloten. Persleidingen in de openbare huisaansluitputjes worden niet toegelaten ter voorkoming van geurhinder.

##### -Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 16 februari 2024, met kenmerk JMS 562298) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-WYRE

De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 30 januari 2024) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

#### **Raamopening keuken unit 7 gelijkvloers**

De raamopening van de keuken van 6m<sup>2</sup> bij unit 7 (gelijkvloers) moet voldoende groot zijn. De totale oppervlakte van het raam moet minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>. De raamopening bij de keuken moet bijgevolg minstens 1m<sup>2</sup> groot zijn.

#### **Archeologienota**

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen op 28/11/2022 met referentienummer 24201 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

#### **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](http://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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

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

voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).

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

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

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

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

#### Openbaar domein:

##### -Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

##### -Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare

verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

De poort van de autolift moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein behalve voor de distributiecabine. De deur van de distributiecabine mag wel opendraaien over openbaar domein omwille van veiligheidsredenen.

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.

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.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

-Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de autolift. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te leggen of te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zullen de bestaande opritten op het openbaar domein verwijderd worden en de nieuwe oprit door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelsgrens.

#### Openbare verlichting:

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto: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. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto: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 tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto: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 paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:**

##### Melden start en stop

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. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf 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>  
De start- en stopdatum van de bemaling dient gemeld worden aan de VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_ 2023158284).

#### Lozing

De lozing van het bemalingswater dient in eerste instantie in het Coyendanspark te gebeuren. Indien bevoeiing van park of openbaar/privaat groen niet aan de orde is, dient een persleiding gelegd te worden naar de westelijk gelegen Leie. Lozing op gemengd rioleringsstelsel is niet toegelaten.

#### Aftappunt

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht ([toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent)) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

#### Peilsturing

De bemaling dient te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

#### Fauna en flora

Er dient aan volgende bijzondere voorwaarde voldaan worden:

- Infiltratie / bevoeiing van een deel van het debiet van het bemalingswater in het Coyendanspark.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bijkomend bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig.
- Voor beide acties dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of een European Tree Worker/boomexpert.
- Voor het resterend debiet wordt een persleiding gelegd naar de westelijk gelegen Leie. Voor de kruising van de Voorhoutkaai dient een vergunning inname publieke ruimte aangevraagd te worden (Mobiliteitsbedrijf).

- Lozing op gemengd rioleringsstelsel is niet toegelaten.

#### Geluid bemalingspomp

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

#### Verkeershinder

Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.

#### Warmtepompen

Om aan tonen dat de voorziene exploitatie (warmtepompen) kan uitgevoerd worden in regel met de toepasselijk zijnde geluidsnormen dient binnen de maand na opstart van de exploitatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden door een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen waarbij alle warmtepompen onder vollast draaien, met Gandastraat 5 en Spaanskasteelplein 26 als evaluatiepunten. Eventueel milderende maatregelen voortvloeiend uit het akoestisch onderzoek die noodzakelijk zijn om aan de toepasselijke geluidsnormen te kunnen voldoen, dienen met onmiddellijke ingang te worden geïmplementeerd. De exploitant stuurt uiterlijk binnen de maand na de start van de exploitatie de resultaten van het akoestisch onderzoek (+ eventueel saneringsplan) naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

#### De algemene en sectorale milieuvorwaarden 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 4:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### Mobiliteit

De 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten visueel aangeduid worden. Dit zijn bij voorkeur plaatsen voor fietsen die in het zuidelijk gedeelte kunnen gestald worden. Een dubbellaagse bezoekers-fietsparkeerplaats is geen comfortabele inrichting.

#### 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.

### 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 Stadkantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post 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).

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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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

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 met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; 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](http://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.

### Warmtepompen

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) dient nagegaan te worden. Natuurlijke koudemiddelen hebben een lager broeikaseffect dan synthetische koudemiddelen bij een lek.

Een regelmatig onderhoud is aldus van belang om lekken en bijgevolg milieuschade te voorkomen. De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

#### Infiltratie van bemalingswater

Volgens art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) (met uitzondering van de normen voor geleidbaarheid, chloride en microbiologische parameters), bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode.

#### Lozing van bemalingswater

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalinggrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).

## **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 gedeelten, 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 stilzijdend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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\_06909 - OMV\_2023158284 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouwproject bestaande uit 25 woonunits met een ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Gandastraat en Kapelaanstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023158284**

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.**

| <b>Plannen</b>   | <b>Hash code (base64)</b> |
|------------------|---------------------------|
| BA_KAP_T_N_2.pdf | GQYxmpTECo4OIk68qL6jSQ==  |
| BA_KAP_T_N_1.pdf | jLNYGDkk+S2p51xc4x7trw==  |
| BA_KAP_T_B_2.pdf | pnTBktREJmQGwfJ79PoAmA==  |
| BA_KAP_T_B_1.pdf | x5203ksQxMQdKS32Y8jq4g==  |
| BA_KAP_S_N_1.pdf | VJ7E+cFDYwwz8/llhjSU0w==  |
| BA_KAP_S_B_4.pdf | 8ql7BOxN9VJN1Y7tfodp2A==  |
| BA_KAP_S_B_3.pdf | aXDQLABIAcJU/xGWBCetMQ==  |
| BA_KAP_S_B_2.pdf | z7f2lh7MCAZFXz/B0zmd4w==  |
| BA_KAP_S_B_1.pdf | t/Eb/IR5oXfKgvfyf2g0iA==  |
| BA_KAP_P_N_7.pdf | EielwbKqZeBt+ExT4SNBVw==  |
| BA_KAP_P_N_6.pdf | Vns4xPUm+5aW7qDCjel8Uw==  |
| BA_KAP_P_N_5.pdf | v3J9VYMTBsReKp8i+/kxjQ==  |
| BA_KAP_P_N_4.pdf | SpZdtSx4IFG80rqkt3r/bw==  |
| BA_KAP_P_N_3.pdf | KCULLsuJ7CBSDyRP1q7qOg==  |
| BA_KAP_P_N_2.pdf | X55jodMBUSDejv6S8Xbg==    |
| BA_KAP_P_N_1.pdf | xAI2RHqYiovRKERAmuL3Zw==  |
| BA_KAP_P_B_1.pdf | TEuutv7zJ8c/MRfw4PLFSQ==  |
| BA_KAP_L_1.pdf   | sGV7SWabz+KvVpRRM55bXA==  |
| BA_KAP_I_B_1.pdf | QX4qcbtcGcG4b1C2CtGPwQ==  |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| BA_KAP_G_N_5.pdf   | nYu0fXHakqVcECE07RBNOg== |
| BA_KAP_G_N_4.pdf   | B8k3mAgtP/58ZyJ0h9Adiw== |
| BA_KAP_G_N_3.pdf   | cLYXviP5GirhBjPq23qX5A== |
| BA_KAP_G_N_2.pdf   | VnXAOItQ4BRMsbbiuuK9Rg== |
| BA_KAP_G_B_3.pdf   | E2hZ8hDU+VI2+KuU4WWW9w== |
| BA_KAP_G_B_2.pdf   | 6XDBnCxsJYq7MPons1Jn2w== |
| BA_KAP_G_B_1.pdf   | mX5KNJpWvguxy3NjkJWMfQ== |
| 169_KAP_Snedes-S_N_5_Snede A_.pdf                        | uix873y1PFsuMvxH0jl8xg== |
| 169_KAP_Snedes-S_N_4_Snede D.pdf                         | hy5Avqcob8TpMJTEpOszCA== |
| 169_KAP_Snedes-S_N_3_Snede C.pdf                         | tTb9ca8P6yqYeQ7leLJ4rA== |
| 169_KAP_Snedes-S_N_2_Snede B.pdf                         | vtKi4mnqnoxYWmnd55VfNQ== |
| 169_KAP_Inplantingsplan en<br>terreinprofielen-I N 1.pdf | az/OurMGuKdkU+sXYxegnA== |
| 169_KAP_Gevels-G_N_1_Ganda.pdf                           | JRXDmslWC8XdYtCj5EvHEA== |

# SBM0487\_Gandastraat Spaanskasteelplein

Advies Stadsbouwmeester BOUWHOOGTE

30 augustus 2022

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| ENTITEIT       | Team Stadsbouwmeester                 |
| CONTACTPERSOON | Peter Vanden Abeele – Annelies Neyens |

## BOUWHOOGTE

De projectsite is gelegen in de Machariuswijk, en vormt de helft van een klein bouwblokje dat de hoek vormt tussen het Gandastraat, de Kapelaanstraat en het Spaanskasteelplein. Daarmee ligt dit bouwblok op de rand van de wijk aan een park. Op vandaag is het perceel integraal bebouwd. Het project gaat uit van een centrale ontpitting met errond volumes voor wonen. Het project werd afgelopen jaar vanaf beginfase gevolgd, de eerste gesprekken met de Kwaliteitskamer dateren van 09/09/2021, met een vervolgspraak op 24/02/2022. Nadien werd Team Stadsbouwmeester betrokken in verdere verfijning van het project via updates per email. Team Stadsbouwmeester wil de intenties die doorheen de begeleiding werden besproken en afgedwongen bij de bouwheer mee ondersteunen: Een afwerking van het bouwblok met een basisvolume van 4 bouwlagen en een volledige ontpitte en vergroende kern die zich secuur inpast in de omgeving. Dat impliceert vier bouwlagen aan de zijde Gandastraat - weliswaar met terugtrekking van de achterbouwlijn van de vierde verdieping naar het binnengebied toe, een beperkte terugtrekking aan de zijde kapelaanstraat en een beperkte afbouw naar de burens aan het Spaanskasteelplein.

### A. Stand van zaken - probleemstelling

Voor de zomer was nog geen consensus over de aansluitingen op de belendende panden en opbouw/gevelarchitectuur. Daarom werd door Dienst Stedenbouw gevraagd de gevelopbouw met varianten te verbeelden. Door de ontwerper werden drie architecturale varianten voorgesteld voor de gevelopbouw aan de Gandastraat:

- scenario 1: zoals voorgesteld op de Kwaliteitskamer, met een doorlopende vierde bouwlaag en lokale aansluiting met de burens
- scenario 2: aangepaste gevel met deels teruggetrokken 4<sup>de</sup> bouwlaag (teruggetrokken volume links en rechts van de toegang tot de meergezinswoning)
- scenario 3: teruggetrokken 4<sup>de</sup> bouwlaag over een grote lengte van de Gandastraat en hoekaccent thv de Kapelaanstraat.

Beoordeling door Team Stadsbouwmeester / Kwaliteitskamer:

- Scenario 1 geniet de voorkeur.
- Scenario 2 is aanvaardbaar, maar wel zonder bijkomende randvoorwaarden op het vlak van volume, terugspringen ed. Omwille van de beperkte bouwdiepte (10m), en het reeds teruggetrokken karakter ook aan de zijde van het binnengebied, is de terugsprong van de 4<sup>de</sup> bouwlaag kleiner dan 3m. Omwille van de specifieke context met het tegenoverliggende Coyendanspark en de reeds voorkomende, beperkte terugsprongen van de hoogste bouwlaag bij het naastliggende buurgebouw (links in de Gandastraat) lijkt ons dit verdedigbaar.

- Scenario 3 en/of bijkomende randvoorwaarden halen de beoogde doelstellingen van het project onderuit.

Discussiepunt en consequenties:

Dienst Stedenbouw vraagt bij scenario 2 bijkomend een terugtrekking onder 45° van de bovenste bouwlaag aan zowel de voorzijde als achterzijde, én de terrassen van deze laag moeten zich binnen de rooilijn bevinden. Voor Team Stadsbouwmeester is scenario 2 is reeds een compromis, en dit heeft als gevolg dat het plan van de bovenste bouwlaag aan achterzijde niet volledig teruggetrokken onder 45° wordt gerealiseerd. De bijkomende randvoorwaarden halen de logica van het project onderuit:

- De bouwdiepte voor de verdiepingen werd vastgelegd op 10m. Dit is logisch want zorgt voor voldoende ontpitting en goede aansluiting op de buur die een vergelijkbare bouwdiepte heeft.
- Terugtrekken onder 45° zowel ten opzichte van de voor- als achtergevel, rekening houdend met de courante bouwhoogte en de dakopstanden (3,5m), laat nog ruimte voor het bouwen van een ruimte van 3m bruto buitenafmeting in deze teruggetrokken laag. Dat impliceert een bouwlaag van 2,6m of minder netto binnenin, waardoor het ruimtelijk en economisch onhaalbaar wordt om hier nog een woonentiteit in te integreren. De advisering impliceert daarom de facto een opbouw van 3 bouwlagen zonder teruggetrokken laag, waardoor het project het laagste project van de omgeving wordt.
- Daarnaast wordt ook gevraagd om in de mix in het programma een aantal grondgebonden entiteiten te voorzien, wat op basis van de advisering in de Kwaliteitskamer heeft geresulteerd in 4 duplexwoningen in de plint aan zijde Gandastraat. De advisering van Dienst Stedenbouw heeft als gevolg dat in een gebouw van slechts 3 bouwlagen liften moeten voorzien worden voor slechts 1 bouwlaag, wat economisch niet haalbaar is. Door de advisering zullen de duplexwoningen moeten wegvallen, tégen de doelstelling van het aanbieden van gezinsvriendelijke entiteiten in de ontwikkeling.

### **Conclusie:**

Het woonprogramma komt door de bijkomende randvoorwaarden onder druk door de onmogelijkheid goede woonentiteiten te voorzien en dit op een locatie waar dit vanuit alle beleidskaders aangemoedigd en juridisch toegelaten wordt.

## **B. Bouwhoogte - 4 bouwlagen**

Team Stadsbouwmeester is van mening dat een opbouw met vier bouwlagen verantwoord is, met daarbij twee uitzonderingen: in de Kapelaanstraat wordt beperkt teruggeweken onder 60°, dat werd steeds aanvaard. Daarnaast was voor Dienst Stedenbouw ook een accent tot 4 bouwlagen mogelijk. Wat een vreemde redenering is aangezien de Kapelaanstraat smaller is als de beschikbare ruimte aan het Coyendanspark.

Team Stadsbouwmeester is van mening dat aansluiten op het gabarriet van de aanpalenden met vier bouwlagen mogelijk is. Vanuit:

### **a) Verdichten in de stad**

Vanuit de bestaande stedelijke kaders én vanuit de ruimtelijke verantwoording pleit Team Stadsbouwmeester voor voldoende verdichten. Dat is de enige manier om voldoende ruimte in onze stad vrij te houden.

*De basisschaal van 3 bouwlagen is daarom niet per definitie op elk perceel de juiste keuze.*

*We moeten op de juiste plekken ook echt durven kiezen voor slimme verdichting.*

### **b) Ruimte Voor Gent**

Conform Ruimte Voor Gent moeten we verdichten en verluchten door de schaarse ruimte optimaal te gebruiken, op zo'n manier dat dit tegelijk de leefkwaliteit versterkt. Intentie is om slim te

verdichten: vooral in de nabijheid van voorzieningen, van stedelijke groen-blaauwe ruimtes en nabij de knooppunten in het openbaarvervoer- en fietsnetwerk.

Door te stapelen kan de ruimte op verschillende manieren efficiënter gebruikt worden: door hoger te bouwen en door op te toppen. Mogelijkheden om aan bestaande gebouwen een of meer bouwlagen toe te voegen moet ter hoogte van grotere ruimtes (bredere steenwegen, corridors van openbaar vervoer, parken,..) voldoende worden benut. Hoger bouwen dient te worden gezien als ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen wordt immers minder oppervlak in beslag genomen. Vanuit RvG:

- Drie bouwlagen geldt als de **basisschaal** in deze stad,
- Een iets hogere bouwhoogte, vier bouwlagen in de basisschaal is toegestaan indien een volume **aan een grotere open** ruimte staat. Een opbouw met vier bouwlagen is op deze locatie te verantwoorden, aangezien twee zijden van het project grenzen aan een grote publieke ruimte (Coyendanspark en Spaans Kasteelplein). Het onderzoek naar de Groenklimaatassen bestendigt het open groene karakter van deze ruimte en stelt voor deze in de toekomst uit te breiden. Het Coyendanspark zal de connectie maken tussen GK1&2 met GK3 en een nieuw buurtpark zoals voorzien in het RUP dampoort. Op termijn onstaat dan een grote aaneengesloten parkruimte op basis van het bestaande park. Een omgeving die absoluut een volume met 4 bouwlagen motiveert.
- In **stadsregionale knooppunten** geldt de stedelijk schaal met een bouwhoogte van 5 tot 6 bouwlagen en hoger. De omgeving van het Dampoortstation is geselecteerd als stedelijke knoop. De site bevindt zich in dit knooppunt (300 m tov stationsingang). Bouwhoogtes hoger dan 4 lagen zijn ruimtelijk evenwel niet wenselijk (zie context) maar dat is ruimtelijk hier niet wenselijk. Het achterliggende principe van verdichting in deze stationsomgeving geldt wel.

*Een opbouw met vier bouwlagen is daarom verdedigbaar vanuit Ruimte Voor Gent, mits secure aansluiting op de aanpalende panden.*

c) Omgeving

- **Wijk:** Het stedelijk weefsel en de bebouwingsfiguur van dit deel van de Machariuswijk kent een heel duidelijke opbouw en historische achtergrond. De historische figuur van het "Spaans kasteel" is vandaag goed leesbaar in zowel de aanwezige relictten en monumenten als in het bouwblokkenpatroon dat een figuur van een vierkant wijfkeweefsel in de stad plaatst. Dit bebouwingsfragment wordt aan alle zijden omgeven door bredere publieke ruimte (Portus Ganda, verbindingskanaal, stadsring, Coyendanspark). De rand van dit weefsel is dus gericht op deze groenblauwe open ruimtes en hier zijn vier bouwlagen maatgevend. Aan zijde Voorhoutkaai en Schoolkaai worden de gebouwen op vier bouwlagen gelegd, de werkelijke harmonie is bijgevolg de hele rand op vier bouwlagen of 12m te leggen gezien de rand van de wijk aan alle zijden grenst aan een grotere open ruimte waar vier bouwlagen te verantwoorden is. Diverse recente bouwprojecten (vergund of lopende) gaan hier ook van uit. Het lijkt daarom logisch dit ook voor dit perceel op te nemen.
- **Straat:** Ook als we meer inzoomen op de zuidelijke rand, blijft een bouwhoogte van vier lagen contextueel gepast: de Gandastraat wordt vanaf zijde station Dampoort opgebouwd met vier bouwlagen of een equivalent in kroonlijsthoogte (oudere statige panden (met half verzonken kelder – hoger gelijkvloers en twee hogere verdiepen met hellend dak – recentere projecten met vier bouwlagen). De overzijde van de projectsite met 'De Buffel' heeft een lagere kroonlijst en vormt een unicum omwille van het zeer ondiepe bouwblokje. Palend aan de projectsite bevindt zich een hoek opgebouwd met 3 bouwlagen en teruggetrokken vierde, waar bij vervangbouw zou kunnen worden uitgegaan van 4 bouwlagen, net als op de hoek met Spaanskasteelplein.
- **Overzijde:** Aan overzijde van het Coyendanspark staan twee grotere solaire volumes opgebouwd met 5 bouwlagen en teruggetrokken 6<sup>e</sup> verdieping, die het park mee begrenzen.

- **Uitzondering:** In de wijk is het Sint-Baafsdorp een zeer expliciete uitzondering. Bovendien is de toekomst van het Sint-Baafsdorp onduidelijk, in het onderzoek van de Groenklimaatas wordt een vergroting van de groene ruimte gezocht als schakel tussen de groenklimaatas en het Dampoortstation. Er wordt een grotere parkfiguur beoogd met gebouwen die de rand maken. Daardoor zou het Sint-Baafsdorp in de toekomst deels verdwijnen. De rand van het vergrote park wordt dan logisch op vier bouwlagen gelegd.
- **Terugwijken:** Het begrip “terugwijken(de bouwlaag)” is een algemeen stedenbouwkundig principe bedoeld om de straatruimte of tuinzone niet te belasten met de impact van een bouwproject (bijvoorbeeld door schaduwwerking). De locatie van de terugwijking moet vanuit deze insteek bekeken te worden: welke impact veroorzaakt het gebouwde volume? Op deze locatie zal een bebouwd volume wel een impact hebben op het binnengebied en niet op de Gandastraat (deze ligt in het zuiden van het volume en betreft een brede open ruimte). Voor dit project lijkt het evident de vierde laag wel terug te trekken aan de achterzijde, maar niet aan de voorzijde. Door aan de achterzijde terug te trekken vergoot de lichttoetreding in het binnengebied en ook ten aanzien van de aanpalende burens zijde Spaanskasteelplein. In de Kapelaanstraat is het logisch ook beperkt terug te wijken, dit is ook voorzien in het project.
- **Aansluiten:** het project dient ook op een kwalitatieve manier aan te sluiten op de aanpalende percelen in de Gandastraat en Spaanskasteelplein. Het aanpalend perceel in de Gandastraat is drie bouwlagen met een vierde teruggetrokken bouwlaag. Hier op aansluiten kan gerust met vier volwaardige lagen. Een ‘wachtgevel’ van 3,5m bij 3,5m vormt geen enkel probleem in het straatbeeld indien dit goed is afgewerkt. Het aanpalend perceel aan het Spaanskasteelplein is 2 bouwlagen hoog met een zadeldak. Hier moet op een goede manier aangesloten worden.

*Een opbouw met vier bouwlagen is daarom verdedigbaar vanuit de context, mits beperkte terugtrekking ten opzichte van het binnengebied en de Kapelaanstraat.*

#### d) BPA

Voor het perceel is het BPA binnenstad – deel Sint-Macharius, zone A1 van toepassing: zone voor woningen, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkernen. Volgens het BPA dienen de hoogte en diepte in harmonie te worden opgebouwd met het straatbeeld, en meer bepaald met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat genoemd worden, die met andere woorden de kwaliteit van de straatwand bepalen. De referentiehoogte bepaalt het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag worden voor zover de harmonieregel dit toelaat. Gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten (hoekgebouwen) moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken. Ook vanuit het BPA is vier bouwlagen te verantwoorden, gezien de Gandastraat wordt opgebouwd met vier bouwlagen vanaf Dampoortstation, én vanuit de harmonieregel van de begrenzing van de wijk.

*Een opbouw met vier bouwlagen is daarom vanuit het legaliteitsprincipe verdedigbaar en juridisch motiveerbaar.*

#### e) Proces

Het project werd van bij aanvang opgebouwd met vier bouwlagen. Stapsgewijs werd het project opgebouwd, maar er worden telkens nieuwe randvoorwaarden (bijkomend terugtrekken aan achterzijde bovenste bouwlaag / terrassen vlak leggen op rooilijn) aan ontwerper en ontwikkelaar opgelegd. Het toevoegen van randvoorwaarden maakt het een erg moeilijk en onduidelijk proces. Dat de bovenste bouwlaag onder 45° moest worden terugtrekken had van bij aanvang duidelijk moeten worden gesteld, aangezien deze terugtrekking onder een bouwdiepte van 10m impliceert dat er geen vierde bouwlaag mogelijk is.

**Conclusie:**

Voor Team Stadsbouwmeester wordt geen precedent gecreëerd met een opbouw onder vier bouwlagen en milde terugtrekking, omwille van de ambities voor verdichting bepaald Ruimte Voor Gent, de harmonie vanuit de opbouw van de wijk zelf en de mogelijkheden vanuit het BPA. Het voorstel gaat uit van ontpitting van een op vandaag integraal bebouwd perceel en komt tegemoet aan het idee van een lokale verdichting op schaal van de wijk, met inbouw van gezinsvriendelijke duplexunits in de plint van het gebouw, en een zeer kwalitatieve architectuur die ondersteund moet worden. Het is niet aanvaardbaar in deze fase van het proces nog randvoorwaarden toe te voegen die van bij aanvang hadden moeten worden meegegeven aan ontwerper en ontwikkelaar. Vanuit de ruimtelijke en architecturale kwaliteit pleit Team Stadsbouwmeester voor een opbouw met vier bouwlagen zoals voorgesteld in scenario 1 of 2.

Voorliggende aanvraag OMV\_2023158284, betreft het realiseren van een nieuwbouwproject bestaande uit 25 woonentiteiten met een ondergrondse parking, door Urbanlink bvba, gelegen te Gandastraat 7, 9, 11, 13, 17, Kapelaanstraat 1 en 2, 9000 Gent.

Het project kent een lange historiek en leidde eerder tot de vergunningsaanvraag OMV\_2022167011, waarbij Team Stadsbouwmeester een gunstig advies verleende, maar dat finaal werd geweigerd bij de Deputatie.

De nieuwe aanvraag heeft geen impact op het advies Stadsbouwmeester, daarom wordt het eerder gegeven advies herhaald:

*Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en twee maal voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering, op 09/09/2021 en 24/02/2022.*

*Nadien gebeurde verdere afstemming via email en bilateraal met Dienst Stedenbouw.*

*De projectsite is gelegen in de Machariuswijk, en vormt de helft van een klein bouwblokje dat de hoek vormt tussen het Gandastraat, de Kapelaanstraat en het Spaanskasteelplein. Daarmee ligt dit bouwblok op de rand van de wijk aan een park. Op vandaag is het perceel integraal bebouwd. Het project gaat uit van een centrale ontpitting met errond volumes voor wonen. Het project werd afgelopen jaar vanaf beginfase gevolgd, de eerste gesprekken met de Kwaliteitskamer dateren van 09/09/2021, met een vervolgspraak op 24/02/2022. Nadien werd Team Stadsbouwmeester betrokken in verdere verfijning van het project via updates per email.*

*Team Stadsbouwmeester wil de intenties die doorheen de begeleiding werden besproken en afgedwongen bij de bouwheer mee ondersteunen:*

*Een afwerking van het bouwblok met een basisvolume van 3-4 bouwlagen en een volledige ontpitte en vergroende kern die zich secuur inpast in de omgeving. Dat impliceert vier bouwlagen aan de zijde Gandastraat - weliswaar met terugtrekking van de achterbouwlijn van de vierde verdieping naar het binnegebied toe, een terugtrekking aan de zijde Kapelaanstraat en een afbouw naar de burens aan het Spaanskasteelplein.*

*Discussiepunt in het traject:*

*Dienst Stedenbouw vroeg bijkomend een terugtrekking onder 45° van de bovenste bouwlaag aan zowel de voorzijde als achterzijde, én de terrassen van deze laag moeten zich binnen de rooilijn bevinden. Voor Team Stadsbouwmeester is het voorliggend plan reeds een compromis, en dit heeft als gevolg dat het plan van de bovenste bouwlaag aan achterzijde niet volledig teruggetrokken onder 45° wordt gerealiseerd. De bijkomende randvoorwaarden halen de logica van het project onderuit:*

*- De bouwdiepte voor de verdiepingen werd vastgelegd op 10m. Dit is logisch want zorgt voor voldoende ontpitting en goede aansluiting op de buur die een vergelijkbare bouwdiepte heeft.*

*- Terugtrekken onder 45° zowel ten opzichte van de voor- als achtergevel, rekening houdend met de courante bouwhoogte en de dakopstanden (3,5m), laat nog ruimte voor het bouwen van een ruimte van 3m bruto buitenafmeting in deze teruggetrokken laag. Dat impliceert een bouwlaag van 2,6m of minder netto binnenin, waardoor het ruimtelijk en economisch onhaalbaar wordt om hier nog een woonentiteit in te integreren. De advisering impliceert daarom de facto een opbouw van 3 bouwlagen zonder teruggetrokken laag, waardoor het project het laagste project van de omgeving wordt.*

*- Daarnaast wordt ook gevraagd om in de mix in het programma een aantal grondgebonden entiteiten te voorzien, wat op basis van de advisering in de Kwaliteitskamer heeft geresulteerd in 4 duplexwoningen in*

de plint aan zijde Gandastraat. De advisering van Dienst Stedenbouw heeft als gevolg dat in een gebouw van slechts 3 bouwlagen liften moeten voorzien worden voor slechts 1 bouwlaag, wat economisch niet haalbaar is. Door de advisering zouden de duplexwoningen moeten wegvallen, tégen de doelstelling van het aanbieden van gezinsvriendelijke entiteiten in de ontwikkeling.

*Conclusie: Het woonprogramma komt door de bijkomende randvoorwaarden onder druk door de onmogelijkheid goede woonentiteiten te voorzien en dit op een locatie waar dit vanuit alle beleidskaders aangemoedigd en juridisch toegelaten wordt.*

#### *B. Bouwhoogte - 4 bouwlagen*

*Team Stadsbouwmeester is van mening dat een opbouw met vier bouwlagen en aangepaste aansluiting op de burens verantwoord is, met daarbij twee uitzonderingen: in de Kapelaanstraat wordt beperkt teruggeweken onder 60°, dat werd steeds aanvaard. Daarnaast was voor Dienst Stedenbouw ook een accent tot 4 bouwlagen mogelijk. Wat een vreemde redenering is aangezien de Kapelaanstraat smaller is als de beschikbare ruimte aan het Coyendanspark. Team Stadsbouwmeester is van mening dat aansluiten op het gabariet van de aanpalenden met vier bouwlagen mogelijk is. Vanuit:*

##### *a) Verdichten in de stad*

*Vanuit de bestaande stedelijke kaders én vanuit de ruimtelijke verantwoording pleit Team Stadsbouwmeester voor voldoende verdichten. Dat is de enige manier om voldoende ruimte in onze stad vrij te houden. De basisschaal van 3 bouwlagen is daarom niet per definitie op elk perceel de juiste keuze. We moeten op de juiste plekken ook echt durven kiezen voor slimme verdichting.*

##### *b) Ruimte Voor Gent*

*Conform Ruimte Voor Gent moeten we verdichten en verluchten door de schaarse ruimte optimaal te gebruiken, op zo'n manier dat dit tegelijk de leefkwaliteit versterkt. Intentie is om slim te verdichten: vooral in de nabijheid van voorzieningen, van stedelijke groen-blauwe ruimtes en nabij de knooppunten in het openbaarvervoer- en fietsnetwerk. Door te stapelen kan de ruimte op verschillende manieren efficiënter gebruikt worden: door hoger te bouwen en door op te toppen. Mogelijkheden om aan bestaande gebouwen een of meer bouwlagen toe te voegen moet ter hoogte van grotere ruimtes (brede steenwegen, corridors van openbaar vervoer, parken,...) voldoende worden benut. Hoger bouwen dient te worden gezien als ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen wordt immers minder oppervlak in beslag genomen.*

*Vanuit RvG:*

- Drie bouwlagen geldt als de basisschaal in deze stad,*
- Een iets hogere bouwhoogte, vier bouwlagen in de basisschaal is toegestaan indien een volume aan een grotere open ruimte staat. Een opbouw met vier bouwlagen is op deze locatie te verantwoorden, aangezien twee zijden van het project grenzen aan een grote publieke ruimte (Coyendanspark en Spaans Kasteelplein). Het onderzoek naar de Groenklimateassen bestendigt het open groene karakter van deze ruimte en stelt voor deze in de toekomst uit te breiden. Het Coyendanspark zal de connectie maken tussen GK1&2 met GK3 en een nieuw buurtpark zoals voorzien in het RUP dampoort. Op termijn ontstaat dan een grote aaneengesloten parkruimte op basis van het bestaande park. Een omgeving die absoluut een volume met 4 bouwlagen motiveert.*
- In stadsregionale knooppunten geldt de stedelijk schaal met een bouwhoogte van 5 tot 6 bouwlagen en hoger. De omgeving van het Dampoortstation is geselecteerd als stedelijke knoop. De site bevindt zich in dit knooppunt (300 m tov stationsingang). Bouwhoogtes hoger dan 4 lagen zijn ruimtelijk evenwel niet wenselijk (zie context). Het achterliggende principe van verdichting in deze stationsomgeving geldt wel.*

*Een opbouw met vier bouwlagen is daarom verdedigbaar vanuit Ruimte Voor Gent, mits secure aansluiting op de aanpalende panden.*

*c) Omgeving*

*- Wijk: Het stedelijk weefsel en de bebouwingsfiguur van dit deel van de Machariuswijk kent een heel duidelijke opbouw en historische achtergrond. De historische figuur van het “Spaans kasteel” is vandaag goed leesbaar in zowel de aanwezige relictten en monumenten als in het bouwblokkenpatroon dat een figuur van een vierkant wijkweefsel in de stad plaatst. Dit bebouwingsfragment wordt aan alle zijden omgeven door bredere publieke ruimte (Portus Ganda, verbindingskanaal, stadsring, Coyendanspark). De rand van dit weefsel is dus gericht op deze groenblauwe open ruimtes en hier zijn vier bouwlagen maatgevend. Aan zijde Voorhoutkaai en Schoolkaai worden de gebouwen op vier bouwlagen gelegd, de werkelijke harmonie is bijgevolg de hele rand op vier bouwlagen of 12m te leggen gezien de rand van de wijk aan alle zijden grenst aan een grotere open ruimte waar vier bouwlagen te verantwoorden is. Diverse recente bouwprojecten (vergund of lopende) gaan hier ook van uit. Het lijkt daarom logisch dit ook voor dit perceel op te nemen.*

*- Straat: Ook als we meer inzoomen op de zuidelijke rand, blijft een bouwhoogte van vier lagen contextueel gepast: de Gandastraat wordt vanaf zijde station Dampoort opgebouwd met vier bouwlagen of een equivalent in kroonlijsthoogte (oudere statige panden (met half verzonken kelder – hoger gelijkvloers en twee hogere verdiepen met hellend dak – recentere projecten met vier bouwlagen). De overzijde van de projectsite met ‘De Buffel’ heeft een lagere kroonlijst en vormt een unicum omwille van het zeer ondiepe bouwblokje. Palend aan de projectsite bevindt zich een hoek opgebouwd met 3 bouwlagen en teruggetrokken vierde, waar bij vervangbouw zou kunnen worden uitgegaan van 4 bouwlagen, net als op de hoek met Spaanskasteelplein.*

*- Overzijde: Aan overzijde van het Coyendanspark staan twee grotere solaire volumes opgebouwd met 5 bouwlagen en teruggetrokken 6e verdieping, die het park mee begrenzen.*

*Conclusie:*

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

*Volumetrisch wordt een project op doordachte wijze ingeplant op een vandaag integraal verharde en bebouwde site. Het volume komt tegemoet aan het idee van een lokale verdichting op schaal van de wijk. De volumetrie voorziet een afbouw van het bouwblok rondom een collectieve stadstuin. Het volume gaat uit van drie a vier bouwlagen. Ter hoogte van de burens wordt zeer secuur aangesloten op de aanpalende kroonlijsten met teruggetrokken vierde bouwlaag. De hoek met de Kapelaanstraat richt zich vol op vier bouwlagen, en met licht verhoogde plint ten voordele van de privacy van de bewoners op het gelijkvloers. Planmatig richten de leefruimtes van de verschillende entiteiten zich naar de schil en de publieke ruimte met Coyendanspark en Spaanskasteelplein om overbelasting op de binnentuin en inkijk bij de burens te vermijden, op deze wijze kan de rust in het bouwblokje worden gewaarborgd.*

*Architecturaal wordt het geheel zeer verzorgd en gedetailleerd voorgesteld. De verschillende adressen zijn duidelijk afleesbaar, de duplexunit in de plint hebben eigen adres en de collectieve adressen laten zich lezen via de doorsteken, die een doorkijk bieden naar de stadstuin. Het gebouw wordt opgebouwd met pastelgroene baksteen, bronskleurige metalen balustrades en vergrijsd houten schrijnwerk. Het geheel is helder afleesbaar in zijn opbouw, voorzien van gepaste, royale, verzorgde en contextueel opgebouwde detaillering. De verfijnde aandacht voor detaillering is een voorbeeld voor wat architectuurkwaliteit voor een woonproject in deze stad kan zijn.*

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

*De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage. Alsook het advies Team Stadsbouwmeester met betrekking tot de volumetrische opbouw.*

# SBM0487 – Gandastraat Spaanskasteelplein woonontwikkeling

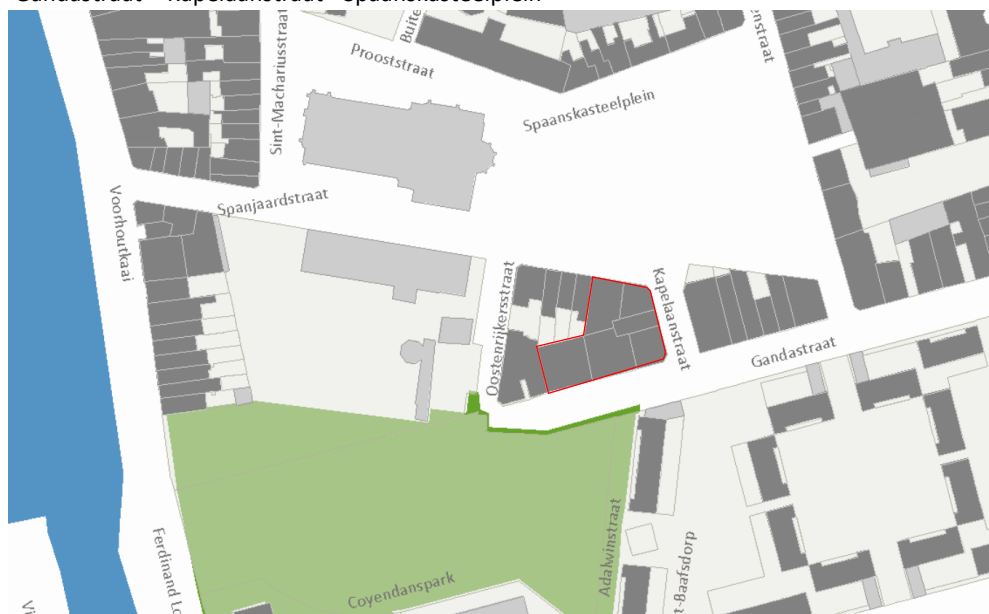
9-9-2021 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0487 - Gandastraat\_Spaanskasteelplein\_woonontwikkeling  
360 Architecten  
Urbanlink Group  
Gandastraat – Kapelaanstraat - Spaanskasteelplein



## SITUERING

De projectsite is gelegen in het historisch hart, in Portus Ganda. Het project omvat de helft van een klein bouwblokje. Het voorgestel gaat uit van sloop van de bestaande bebouwing. Het hart wordt ontpit, en er wordt een meergezinswoning voorzien. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester.

## CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > SCHAAL: > 15 entiteiten
- > CONTEXT: ontwikkeling van helft van bouwblokje aan Portus Ganda

ADVIES

Het project wordt voor de Kwaliteitskamer met zorg ontworpen en gepresenteerd. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Binnenkant bouwblok

In de presentatie wordt de volumetrie opgebouwd vanuit de buitenkant van het bouwblok in de relatie tot de omgeving. Dat is een legitieme strategie voor het maken van een front en hoe aan te sluiten op de belendende panden.

Echter de Kwaliteitskamer mist dezelfde gevoeligheid voor de opbouw aan binnenzijde van het bouwblockje. De hele zuidelijke zonnkant van het bouwblock wordt dikker en hoger, de impact hiervan is nog niet in beeld gebracht, met bijvoorbeeld een schaduwstudie. De Kamer schrikt dat de achtergevellijn recht is op vier bouwlagen.

De Kamer adviseert om de gevoelige aanpak van de buitenzijde ook aan binnenzijde toe te passen. Het precies opbouwen van de volumetrie, zoals de bovenste bouwlaag, kan van veel betekenis zijn voor de kwaliteit van de binnenkant. Accenten naar de rooilijn verschuiven kunnen de impact op de binnenzijde verkleinen.

2. Bouwhoogte

Drie bouwlagen geldt de basisschaal in deze stad, en daar worden afwijkingen op toegestaan indien een volume aan bijvoorbeeld een grotere open ruimte staat. Het lijkt evident de teruggetrokken vierde laag meer naar voor te schuiven in plaats van naar binnen, omwille van de impact op de binnenruimte en ook gezien de grote open parkruimte. Dienst Stedenbouw vraagt de schaduwstudie toe te voegen.

3. Opbouw snede

De Kamer verwijst naar het referentieproject van Mars Architectes in Parijs, met vier bouwlagen met een teruggetrokken bovenste laag zonder voorgebouwde terrassen. In het voorstel wordt een zachte overgang met ondiepe Franse balkons voorzien, echter is dit nog niet zichtbaar op de snede. Onduidelijk is nog of deze inbegrepen zijn in het voorgestelde volume of niet. De opbouw van de terrassen vraagt verdere uitspraken.

4. Relatie wonen en tuin

Het karakter, gebruik en de toe-eigening van de tuin is nog onduidelijk, en hoe de woonunits eraan worden geschakeld. In het voorstel is de relatie met voor-of achterkant nog niet uitgewerkt. De rol van het intermediair is nog niet helder.

Er wordt vaak gesteld dat een stijfkern best een rechtstreekse toegang geeft tot de tuin. Mogelijk is dat hier niet nodig omwille van de beperkte schaal? Daarnaast is onduidelijk of er een afwisseling kan zijn met de grondgebonden units en de appartementen? Hierop kan nog worden doorgeredeneerd.

De Kamer oppert om van de binnenzijde een stille zone te maken, en het wonen aan de buitengevel te schakelen, met bijhorende terrassen.

5. Groen

In het hart van het project worden mogelijkheden gecreëerd voor eventueel groen, en de referentiebeelden zijn mooi. Begroening gaat echter gepaard met regels, zo kan een hoogstam niet zomaar voorzien worden tegen een grens. De volle grond is beperkt, en dus ook de condities voor hoog groen. De basiscondities op middellange termijn om de groene zone te creëren zijn niet evident.

Voor de Kamer moet worden gedefinieerd wat de meerwaarde is van de tuin. Aan de zuidzijde van de appartementen worden terrassen voorzien, en het gebouw is gelegen aan een park. Moet dit een tuin zijn? Of een overgangszone of hitte-eiland schaduwtuin? De Kamer blijft pleiten voor een vorm van hoogstammig groen, ze zoekt echter nog naar de groeicondities. De centrale ruimte heeft het meeste potentieel, maar daaronder wordt de ondergrondse parkeerlaag ingericht. Mogelijks ligt in het voorstel een aanzet om erfscheidingen weg te nemen en het hele binnengebied collectief te maken. Dit vraagt een onderzoek in sneede, samen met een landschapontwerper.

## 6. Parking

De gebruiksvriendelijkheid van de parking vraagt nog verdere studie, op bepaalde plaatsen lijkt de breedte nog niet voldoende groot. De Kwaliteitskamer adviseert dit af te stemmen met het Mobiliteitsbedrijf.

## 7. Gevelopbouw verschillende kanten

Het gevelfront naar de Gandastraat en Spaans Kasteelplein gaat uit van een bepaalde rust, echter ontstaat veel aan zijde Kapelaanstraat. De Kamer vraagt dit in perspectief verder te onderzoeken.

De aansluiting op de buur die de omgekeerde beweging heeft is nog niet helder, wat een eigen vraagstuk introduceert. Daar moet op worden gewerkt en gezocht. Ook vanuit de schaduwstudie kan onderzocht worden welke gevel aan binnenzijde kan.

## 8. Levendigheid plint

De duplex units kunnen voor meer levendigheid zorgen in de plint aan straatzijde, er kan in dergelijke typologie worden vermeden dat slaapkamers aan de straat moeten worden geschakeld door ze op de verdiepingen in te richten.

## 9. Architectuuropbouw

De architecturale uitwerking van het project zal erg belangrijk zijn. Er is appreciatie vanuit de Kamer voor de aandacht voor het kleiner maken van het volume door de geleiding. Er wordt met brede terrassen gewerkt, en daarbij horen balustrades en andere elementen. De Kamer vraagt te waken over het geheel, de geleiding en allerhande amendementen aan de totale vorm kunnen het volume accidenteren. Het blijft een meergezinswoningenproject, in uitwerking moet de balans bewaard blijven. De Kamer wil hier verder op ingaan tijdens een vervolgsessie.

## OPVOLGING

De Kwaliteitskamer vraagt een herwerking volgens bovenstaande punten. Voor de Kamer zitten veel kwaliteiten in het voorstel, echter is het van buiten naar binnen beredeneerd. De Kamer vraagt nu de omgekeerde redenering te maken. Daarnaast vraagt ze het opzet van de tuin en vergroening, de woontypes, de parking,.. verder te onderzoeken. Dienst Stedenbouw wijst erop dat de toetsing aan het Algemeen Bouwreglement nog moet gebeuren, deze informatie zal per email worden aangevuld.

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.



## SBM0487 -

## Gandastraat\_Spaanskasteelplein\_woonontwikkeling

24-2-2022 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOONTeam Stadsbouwmeester  
Annelies NeyensPROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGINGSBM0487 - Gandastraat\_Spaanskasteelplein\_woonontwikkeling  
360 Architecten  
Urbanlink Group

## SITUERING

De projectsite is gelegen in het historisch hart, in Portus Ganda. Het project omvat de helft van een klein bouwblokje. Het voorgestel gaat uit van sloop van de bestaande bebouwing. Het hart wordt ontpit, en er wordt een meergezinswoning voorzien. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester, en werd eerder voorgelegd aan de Kamer ter advisering op 09/09/2021 met het advies het bouwblok van binnenuit mee te bestuderen, daarnaast vroeg ze het opzet van de tuin en vergroening, de woontypes, de parking,.. verder te onderzoeken.

## CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > SCHAAL: > 15 entiteiten
- > CONTEXT: ontwikkeling van helft van bouwblokje aan Portus Ganda

## ADVIES

De Kamer ziet veel detail en kwaliteit in het voorstel op verschillende niveaus. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

### 1. Binnenzijde van het bouwblok

Het terrein is vandaag 100% bebouwd, het is positief dat een volumetrie wordt voorgesteld waarbij wordt onthard en ontpit. Qua planorganisatie is het voorstel zeer gunstig voor wat betreft het binnengebied, de leefruimtes worden naar de buitenzijde van het volume toe geschoven, inclusief de terrassen. Er wordt bijkomend mooi ingezet op de beleving van het binnengebied.

De Kamer haalde tijdens een vorige sessie aan meer massa aan de buitenkant van het bouwblok mogelijk te zien om centraal aan zijde binnengebied meer lucht te kunnen vinden. Voornamelijk de volumetrisch stedenbouwkundig heeft de Kamer moeite met inschatten wat de impact is op de rest van het bouwblok dat niet mee op de tekeningen staat. De vier bouwlagen zijn zeer hard voelbaar aan de binnenzijde, dit blijft voor de Kamer een bezorgdheid. Ze had meer verwacht van de impact van de terugtrekking van de bovenste bouwlaag op het binnengebied.

De nabijheid van de gevel ten opzichte van gevel zal allicht confronterend zijn, visueel zal het project een grote impact hebben op het binnengebied waar toevallig nog enkele huisjes zijn. Vanuit het standpunt op p.33 in de presentatie zullen alle bewoners van het bouwblok het idee hebben dat ze in dit project wonen. De Kwaliteitskamer vraagt de bestaande toestand mee te verbeelden vanuit ditzelfde standpunt, en in beeld te brengen hoe de volumes vorm krijgen en tot tegen de grenzen zullen aansluiten, dat zal mee de vergunning bepalen.

### 2. Bouwlagen

Dienst Stedenbouw had meer rust gevraagd, en op basis van de volumetrie te werken met hoogte-accenten, het volume voelde nog teveel aan als vier bouwlagen.

De Kwaliteitskamer kan zich vinden in veel van de gemaakte ontwerpkeuzes, ze ziet geen probleem in een opbouw met vier bouwlagen. Conform Ruimte Voor Gent is dat mogelijk, aangezien twee zijden van het project grenzen aan een grote publieke ruimte (Coyendanspark en Spaans Kasteelplein). Het idee van terugwijken is bedoeld om de straatruimte niet te belasten, maar hier is meer ruimte als louter een straat. Een opbouw met vier bouwlagen is daarom voor de Kwaliteitskamer verdedigbaar, mits secure aansluiting op de aanpalende panden.

Voor de Kamer wordt geen precedent gecreëerd, omwille van Ruimte Voor Gent, de luchtigheid en de architectuur. De Buffel heeft een lagere kroonlijst, echter de andere bouwblokken hebben een hogere kroonlijst. Onduidelijk is wat de toekomst van het Sint-Baafsdorp zal zijn, de parkruimte zal in de toekomst kunnen doorlopen en kleinschaliger gebouwen zullen mogelijks verdwijnen. Vier bouwlagen lijken daarom niet exceptioneel. Op p. 25 wordt met drie bouwlagen en beperkte terugsprong aangesloten op de burens, op basis van de volumetrie en de architectuur zijn er niet veel bedenkingen, buiten een lichte vorm van versobering. Voor de Kamer zit het voorstel dicht bij het finale beeld.

### 3. Architecturale expressie

De Kamer is van mening dat een kwalitatief geheel wordt gepresenteerd. De Kwaliteitskamer dankt de opdrachtgever, bij dit type project met kwaliteit gevierd worden en het straatbeeld mag gezien zijn. Het project verdraagt volgens de Kamer meer aanwezigheid als een project in

de rij. Er wordt geïnvesteerd in een iets forsere maar kwalitatieve architectuur, voor het patrimonium van de toekomst mag dat gezien worden.

#### 4. Rust en versobering

De vraag naar rust is voor de Kamer op twee manier te beantwoorden. De Kamer is niet bevreesd over de hoogte, aangezien het volume een luchtigheid bevat. De hoeken worden coherent en consequent opgebouwd, en de gevel wordt niet vlak opgetrokken, en rechts springt de gevel terug.

Het is logisch het volume in de verbindende straat terug te trekken, en de overgang van vier naar drie bouwlagen met terugwijking mee in de kroonlijst te laten volgen. Door het dakje eerder beschreven, en de rare gevelverspringing kan de opbouw nog iets glooiender bovenaan. Voor de Kamer moet niet geraakt worden aan het wegcamoufleren van de vierde laag, de omliggende ruimte toont aan dat deze laag mogelijk is.

De renderbeelden overtuigen de Kamer op dit moment nog meer als de aanzichten. De gebouwen etaleren levensvreugde, de Kwaliteitskamer vraagt daarom te zoeken naar wat rust in de hiërarchie. Voor de Kamer is dit 'kritiek op hoog niveau'.

De hoek zelf is niet geheel symmetrisch, door de rechtse terugsprong. Voor de Kamer kan de hoek mogelijks aan kwaliteit winnen door het toevoegen van een dakje en daardoor aan te sluiten op de hogere volumes. Mogelijks lost het dakje de onrust wat op.

Ook de diepte in de gevels is van belang, waar een neg zit, de dorpel een dorpel mag zijn en geen aluminium plaatje.

De Kamer adviseert de dakjes ter hoogte van de terrassen er niet uit te halen omdat de kroonlijst, die sowieso verspringt, nog veel rommeliger zal worden, ze zijn net belangrijk. De Kamer ziet voornamelijk potentieel in het zoeken van kwaliteit voor het binnengebied en de aansluitingen met de burens.

#### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer vraagt een herwerking volgens bovenstaande punten. Voor de Kamer zitten veel kwaliteiten in het voorstel. De voornaamste bezorgdheid van de Kamer ligt nog op de impact op het binnengebied. Volumetrisch is de Kamer ervan overtuigd dat een terugwijking zich dan ook aan de binnenkant van het project moet bevinden, en niet aan de buitenzijde. De Kamer adviseert de kroonlijst te bestendigen en in de architectuur aanwezig genoeg te stellen. Het project hoeft niet opnieuw te worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, ze adviseert Team Stadsbouwmeester op de hoogte te houden van verdere updates in het ontwerp.

Dienst Stedenbouw zal per email aanvullen.

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.