



2024_CBS_07629 OMV_2023136313 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen + het oprichten en de exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvoorwaarden - Koning Boudewijnstraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Konekt VZW met als contactadres Lijnmolenstraat 153, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023136313) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 november 2023.

De aanvraag werd op 25 april 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 19 juni 2024, werden 4 beroepschriften volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het slopen van gebouwen + het oprichten en de exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvoorwaarden
- Adres: Koning Boudewijnstraat 39-51, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 280K2

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 19 juni 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 25 april 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

In de beroepschriften staan volgende relevante elementen en/of argumenten, samengevat per thema:

1. RUP: bestemming
2. RUP: bouwhoogte hoofdvolume
3. RUP: dakvorm hoofdvolume
4. RUP: bouwhoogte gelijkvloerse aanbouw in de 'multifunctionele zone'
5. RUP: bouwhoogte in 'tuinzone T2'
6. RUP: bebouwingspercentage in 'tuinzone T2'
7. RUP: begroeningspercentage in 'tuinzone T2'
8. RUP: technische constructies
9. Mobiliteit
10. Impact op zon- en lichtinval
11. Lawaaihinder door technische installaties
12. Lawaaihinder door de uitbating (geluidsproductie)
13. Lawaaihinder door de uitbating (openingsuren)

14. Lawaaihinder aan de straatzijde
15. Lawaaihinder in de tuin
16. Terras op de stoep
17. MER-screening: onvolledig en gebrekkig
18. ASTRID-veiligheidscommissie
19. Schade door watergevoeligheid en sloop
20. Uitvoeringsfase van de werken

De 4 beroepsindieners hebben elk ook een bezwaar ingediend. De beroepsdossiers behandelen dezelfde thema's als de bezwaarschriften. Uit bovengaaande opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift.

De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord (zie behandeling van het openbaar onderzoek, punt 7 van de beslissing). Het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 april 2024 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023136313 beslissing_Koning Boudewijnstraat 39-49.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het slopen van gebouwen + het oprichten en de exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvoorwaarden van Konekt vzw, gelegen te Koning Boudewijnstraat 39-51, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 25 april 2024 worden hernomen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_07629 - OMV_2023136313 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen + het oprichten en de exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvoorwaarden - Koning Boudewijnstraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies



2024_CBS_04525 OMV_2023136313 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen + het oprichten en de exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvoorwaarden - met openbaar onderzoek - Koning Boudewijnstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 april 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Konekt VZW met als contactadres Lijnmolenstraat 153, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023136313) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 november 2023.

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

- Onderwerp: het slopen van gebouwen + het oprichten en de exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvoorwaarden
- Adres: Koning Boudewijnstraat 39-51, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 280K2

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 april 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.

Omgeving, plaats en aanvrager

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Koning Boudewijnstraat, in de wijk Stationsbuurt-Noord. De site is slechts 200 m verwijderd van het station Gent-Sint-Pieters en bevindt zich schuin tegenover de kantoren van De Watergroep. De achterzijde van het perceel grenst aan een loodsencomplex van de NMBS.

Op het perceel bevindt zich tegenaan de straat een meergezinswoning met in de plint een kantoorruimte. Het pand heeft 4 bouwlagen en een plat dak, de gelijkvloerse laag komt 20 m diep. Achteraan het perceel bevindt zich een bijgebouw met polyvalente zaal, 1 bouwlaag hoog met plat dak. Beide gebouwen zijn verbonden d.m.v. een passerelle tegenaan de rechter zijperceelsgrens. Het onbebouwde deel, tussen de gebouwen in, is hoofdzakelijk aangelegd met gras.

Het pand wordt op vandaag reeds gebruikt door de aanvrager, vzw Konekt. Konekt richt zich naar personen met een beperking en zet in op een maximale integratie van deze mensen in de samenleving. De vzw doet dit onder meer door het uitbaten van een eigen horecazaak en het aanbieden van dansopleidingen (waarbij ook met andere gezelschappen wordt samengewerkt). De vzw is hierbij erkend als een 'vergunde zorgaanbieder' en 'organisatie voor sociaal-cultureel volwassenenwerk' cfr. Vlaamse regelgeving.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel en het oprichten van een nieuw gebouw als inclusiehub.

Programma en mobiliteit

De inclusiehub betreft een gebouw op maat van de vzw met een horecagedeelte op het gelijkvloers, een dansstudio op de benedenverdieping en verscheidene polyvalente ruimtes en

kantoren op de verdiepingen. Bij het gebouw hoort ook een tuin. Alle bouwlagen zijn bereikbaar met een toegankelijke lift.

De inclusiehub wordt een door de vzw professioneel uitgebate zalencluster. Een inclusiehub demonstreert hoe gebouwen een hefboom en verbindingsmiddel voor een warmere samenleving kunnen zijn, waar personen met en zonder beperking elkaar ontmoeten.

Het horecagedeelte op het gelijkvloers heeft een keuken aan de straatzijde. Het toegedeelte zit centraal en de verbruikszaal achteraan. De raampartij rechts in de plint toont de werking van de keuken en het schrijnwerk kan worden opengezet om een koffie of snack op straat te verkopen. De verbruikszaal op het gelijkvloers heeft een verbinding met de tuin.

Ook de dansstudio op de benedenverdieping, waar ook voorstellingen kunnen doorgaan, heeft een verbinding met de tuin via een Engelse koer.

De kantoren op de verdiepingen dienen voor de eigen administratie. De polyvalente ruimtes op de verdiepingen doen dienst als werkruimte voor begeleiders of voor grotere workshops/repetities/recepties/... met maximum 50 personen.

In het overdekte portaal aan de straat wordt een afgesloten fietsenstalling voorzien met ruimte voor 5 fietsen voor medewerkers.

De technische ruimtes bevinden zich in de kelder en in het dak. Er wordt een septische put voorzien van 9.000 liter.

Gabariet, architectuur en afwerking

Het nieuwe gebouw heeft 1 ondergrondse bouwlaag en 4 bovengrondse, plus een hellend dak.

De ondergrondse bouwlaag incl. Engelse koer komt 27m80 diep, de gelijkvloerse laag 25m20 en de verdiepingen 15 m. De kroonlijst aan de straatzijde is 12m67 hoog (boven het rooilijnpeil), achteraan is dat 13m60. De nokhoogte bedraagt 17m42 met een dakhelling van ca. 27° aan de straat en ca. 33° achteraan. De gelijkvloerse aanbouw heeft hellend dak (loodrecht georiënteerd op de straat) met een nokhoogte van 4m20. Tegenaan de perceelsgrenzen is de aanbouw ca. 3m10 hoog. Alle daken worden afgewerkt als groendak, m.u.v. de lichtstraat in het gelijkvloers volume. De totale oppervlakte groendak bedraagt ca. 275 m² (300 m² dak – 25 m² lichtstraat).

De voorgevel wordt gekenmerkt door een uitnodigende sokkel met een bekleding in verscheidene groengetinte materialen. Bovenaan de plint wordt een groot betonnen blauwgrijs gepigmenteerd vlak voorzien (een 'uithangbord') met de naam 'Konekt'. Het 'uithangbord' heeft een uitsteek van 10 cm op een hoogte van 3m25 boven het trottoirpeil aan de rooilijn.

Op de verdiepingen wordt met ruime raampartijen gewerkt. De bouwlagen worden gescheiden door gevellijsten in een rood gelakt staal (met integratie zonnewering). Alle schrijnwerk wordt voorzien in een gelakt aluminium (combinatie blauw en wit).

In het voorste gevelvlak van het hoofdvolume bevindt zich een uitloper van de warmtepomp in buitenopstelling. Dit volume veruitwendigt zich als een schouwvolume. De constructie komt lager dan de nok en is volledig akoestisch omkast door een donker gekleurd polypropyleen. In het achterste gevelvlak steken 2 kokers uit die dienen i.f.v. de hygiënische ventilatie van het

gebouw, aangesloten op het algemeen ventilatiesysteem D. De kokers komen niet voorbij de achtergevel en houden ca. 90 cm afstand van de zijperceelsgrenzen.

De gelijkvloerse aanbouw brengt geen wijzigingen van scheidingsmuren met zich mee. Het gabarriet van het hoofdvolume omvat volgende wijzigingen op de perceelsgrens:

- Het volume is 94 cm dieper dan dat van de linkerbuur (nr. 31-37), op deze plaats verhoogt de scheidingsmuur met ca. 10 m. Langsheen het hoofdvolume verhoogt de scheidingsmuur ca. 3 m aan de straat tot maximaal ca. 8m40 aan de nok. De vrije gevel wordt afgewerkt cfr. de achtergevel, met name in een mintgroene gevelplaat.
- Het volume is 1m98 dieper dan dat van de rechterbuur (nr. 53), op deze plaats verhoogt de scheidingsmuur met ca. 10 m. Langsheen het hoofdvolume zelf verhoogt de scheidingsmuur ca. 2m10 aan de straat tot maximaal ca. 6m85 aan de nok. Ook hier wordt de vrije gevel afgewerkt cfr. de achtergevel, met name in een mintgroene gevelplaat.

Tuin

De tuin is ca. 140 m² groot en wordt volledig vergoed voorzien. Ongeveer de helft van deze oppervlakte (ca. 70 m²) wordt aangelegd als gazon, verstevigd met polyethyleenroosters. Op die manier blijft het grasveld, ook in periodes van veelvuldige neerslag, vlot rolstoeltoegankelijk.

De randen van de tuin worden voorzien met grassen en struiken die gedijen in halfschaduw, tegenaan de scheidingsmuren komen klimplanten. Centraal wordt een Valse Acacia (Robinea Pseudoacacia) geplant. Deze bomen hebben een licht doorlatend bladerdek dat ondergroei mogelijk maakt.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvorwaarden.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Sanitair afvalwater (met septiek) + afvalwater van restaurant/café (met vetvanger) klasse 3 Nieuw	1088,28 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties en warmtepompen. klasse 3 Nieuw	24,93 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter	100 liter

	of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Kleine verpakkingen kuisproducten klasse 3 Nieuw	
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en = 95 dB(A) LAeq,15min is Dansstudio in de kelder klasse 3 Nieuw	90 DB(A)_LAEQ_15

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

ARTIKEL: 5.32.2.2. § 2

OMSCHRIJVING:

De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is, behalve op zon- en feestdagen, verboden vanaf 3 uur tot 7 uur. In afwijking van de in deze paragraaf vermelde verbodsbepalingen kan, in functie van de plaatselijke omstandigheden, elke andere regeling inzake openings- en sluitingsuren worden vastgesteld in de bijzondere voorwaarden.

MOTIVATIE:

De openingsuren en dagen worden overlegd met de buurt en de geluidsnormen zullen gerespecteerd worden. Er wordt vooropgesteld om zowel in de week als op zon- en feestdagen te openen van 8 uur tot 23 uur.

VOORSTEL:

De exploitatie mag ook op zon- en feestdagen tot 23 uur uitgebaat worden, rekening houdende met de vastgelegde geluidsbepalingen.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Agentschap Onroerend Erfgoed

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 15 januari 2024. Op 16 april 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 februari 2024 onder ref. 066176-007adviesBA/DA/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

Besluit:

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

Opgelegde randvoorwaarden:

- *Maximaal 6% van de totale toegelaten capaciteit mogen PBM's (personen met beperkte mobiliteit) zijn.*
- *Lift voor PBM's voorzien (zoals op plannen reeds opgenomen).*
- *De brandklasse van de bekledingsmaterialen moeten voldoen aan de eisen opgelegd voor gebouwen die onder type 1 vallen.*
- *Alle deuren die bovengronds rechtstreeks uitgeven op het geheel binnentrappenhuis / lift en ondergronds tussen zaal en trappenhuis en tussen lift en trappenhuis, moeten brandwerende én rookwerende deuren zijn met EI₁ 30 (ZS of BBZS).*

De brandweer kan steeds, na realisatie van het project, een real-life test vragen om te kunnen verifiëren of er wordt voldaan aan de beoogde veiligheid én aan de randvoorwaarden, zoals de risicoanalyse en de brandweer vastlegde.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Compartimentering*
- *Evacuatie/ capaciteitsbepaling*
- *Gevels/ gevelplaten*
- *Daken/ groendaken*
- *Trappenhuis – specifieke deuren (bijkomende eis van rookdichtheid) + situering van het rookevacuatieluik*
- *Keuken – voorwaarde zelfsluitendheid voor de deuren*
- *Toegang technische ruimte in geheel EI₁ 30 én zelfsluitend*
- *Advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

Inname openbare rijweg: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer.

Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest.

De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

3.3. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 23 januari 2024 onder ref. 2024010051. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: JA.

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van de nieuwe "inclusiehub", heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw ASTRID indoordekking aanwezig moet zijn.

3.4. NMBS

Gunstig advies van NMBS overgemaakt door middel van een bezwaar op 1 februari 2024 onder ref. 24.3933-Gent. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

De NMBS verleent een gunstig advies voor bovengenoemd project.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in multifunctionele zone M (tot 18 m vanaf de rooilijn) en zone voor tuinen T2 (vanaf 18 m vanaf de rooilijn). De referentie bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen.

Bouwlijn

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. de bouwlijn in de multifunctionele zone (M): *'Waar de zonegrens grenst aan de zone voor wegen, is deze zonegrens een verplichte bouwlijn (voor min. 70 % van de lengte).'*

Afwijking: het ontwerp voorziet in de voorgevel een teruggetrokken inkompartij. De breedte hiervan bedraagt 5m¹² op een gevelbreedte van 11m⁸⁴. De voorgevel bevindt zich bijgevolg niet voor 70 % van de lengte op de verplichte bouwlijn. De verplichte bouwlijn wordt voor 57 % van de lengte van de gevel gevolgd.

Beoordeling: conform artikel 4.4.1 kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een BPA of RUP en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking op de voorschriften is als beperkt te beschouwen en is **aanvaardbaar**:

Er wordt over een voldoende brede zone in aansluiting met de aanpalende panden op de voorbouwlijn gebouwd. Hierdoor is de visuele en vormelijke aansluiting met de aanpalende gebouwen voldoende gegarandeerd. De gevel kan cfr. de voorschriften 3m⁵⁵ achteruit getrokken worden. Een verbreding van deze zone naar de voorziene 5m¹² is aanvaardbaar. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het RUP.

Dakvorm

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. dakvorm: *'De dakvorm wordt gemotiveerd vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving en vanuit de architectuur zelf van het gebouw. Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag. Technische ruimtes en constructies worden geïntegreerd in het bouwvolume.'*

Afwijking: het ontwerp voorziet een hellend dak welke gemotiveerd kan worden vanuit de relatie met de omgeving en architectuur van het gebouw (zie punt 8.1. OMGEVINGSTOETS – GABARIET). De uitloper van de warmtepomp wordt in het voorste gevelvlak voorzien, in een buitenopstelling en niet 'geïntegreerd in het bouwvolume'.

Beoordeling: conform artikel 4.4.1 kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een BPA of RUP en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De wijze waarop de buitenopstelling voorzien wordt, zorgt ervoor dat deze zich veruitwendigt als een schouwvolume. De constructie komt lager dan de nok en is volledig akoestisch omkast door een donker gekleurd polypropyleen. Er kan hierdoor geoordeeld worden dat aan de geest van het artikel voldaan wordt, waardoor de afwijking als beperkt beschouwd kan worden.

Bouwwolume in de tuinzone

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte binnen de bebouwbare multifunctionele zone (M) 18m. Deze wordt volledig benut. In het verlengde ervan wordt de gelijkvloerse aanbouw uitgebreid in de tuinzone.

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. de inrichting van de tuinzone 2 (T2): *'Het minimale begroeningspercentage van private tuinen in deze zone bedraagt 50 %. Max. 20 % van de tuinzone per perceel mag bebouwd worden met een maximum van 40m² over max. 1 bouwlaag. De maximale hoogte van deze bebouwing bedraagt 2,8m bij een plat dak en 3m bij een hellend dak.'*

Afwijkingen:

1/ De tuinzone heeft een oppervlakte van 252 m² waarvan 140 m² (ca. 55 %) vergroend aangelegd wordt. In de tuinzone wordt daarnaast 25,6 m² verharding (Engelse koer) en 86,40 m² bebouwing voorzien. De 86,40 m² (ca. 34 %) overtreft de maximaal toegestane 40 m² en 20 %.
2/ De bebouwing in de tuinzone heeft een hellend dak (loodrecht georiënteerd op de straat) met een nokhoogte van 4m20. Tegenaan de perceelsgrenzen is de aanbouw ca. 3m10 hoog. De bouwhoogte overtreft het maximum van 3 m bij hellende daken.

Beoordeling: conform artikel 4.4.1 kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een BPA of RUP en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijkingen op de voorschriften zijn als beperkt te beschouwen en is **aanvaardbaar**:

1/ Op vandaag bevindt zich ook bebouwing in de tuinzone. De gelijkvloerse bouwlaag reikt 20 m diep. Achteraan staat een vrij groot bijgebouw tegen de achterste perceelsgrens, dat verbonden is met het hoofdgebouw via een passerelle. De oppervlakte van de bestaande bebouwing in de tuin bedraagt zo ca. 135 m² (ca. 53 %). Cfr. de overgangsbepalingen in het RUP kan de aanvrager ervoor kiezen deze bebouwing te verbouwen binnen het bestaande volume of te behouden. De aanvrager kiest er echter voor de oppervlakte in nieuwbouw te verkleinen naar 86,40 m² of ca. 34 %. Dit nieuwbouwwolume wordt ook meer compact voorzien, met name enkel tegenaan het hoofdvolume en niet achteraan op het perceel. Bijkomend wordt het hellend dak voorzien als groendak waardoor deze – net als een tuin – zowel een rol kan spelen in de waterhuishouding (vertraagde afvoer) als een cruciale rol in de klimaatadaptatie door het tegengaan van het hitte-

eilandeffect. De gevraagde oppervlakte kan hierdoor als een beperkte afwijking op de voorschriften van het RUP beschouwd worden.

2/ De bouwhoogte van het volume in de tuin is hoger dan toegestaan maar vereist geen wijzigingen aan scheidingsmuren. De nok van het dak is tevens slechts 1 m hoger dan de scheidingsmuren van de burens en bevindt zich op 6m afstand van de perceelsgrenzen. Er kan hierdoor geoordeeld worden dat het volume rekening houdt met de situatie bij de burens en geen negatief effect geeft. De gevraagde hoogte kan als een beperkte afwijking op het RUP beschouwd worden.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

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

Artikel 3.4 van het algemeen bouwreglement verplicht de aanleg van een privaat gescheiden afvoerstelsel bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfilteerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Artikel 3.5 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat per onroerend goed maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater kan voorzien worden. De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150 mm (voor gres buizen) of 160 mm (voor kunststofbuizen).

Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, dient de bouwheer het dieptepeil en de ligging van het private rioolstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein aan te vragen bij de rioolbeheerder. Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of -putjes toekomen. Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden. In de mate dat de afvoer voor hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40cm en maximaal 60 cm bedragen.

Toetsing: de aanvraag voorziet een privaat gescheiden afvoerstelsel maar verduidelijkt onvoldoende waar en op welke wijze aangesloten wordt op de openbare riolering: volgens plan -1 is dat aan de linkerzijde van het perceel, volgens plan -2 rechts. Er wordt als **bijzondere voorwaarde** daarom opgelegd dat de aansluiting moet voldoen aan artikel 3.5.

Artikel 3.9 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat een nieuwe horecafunctie een ruimte moet hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht.

Toetsing: huidige aanvraag heeft betrekking op een gemeenschapsvoorziening, de horecazaak is hier een deel van en moet ook voldoen aan artikel 3.9. De plannen van de aanvraag verduidelijken niet waar het afval van het horecagedeelte zich bevindt op de site. De nota geeft wel aan dat de afvalopslag binnenin het gebouw gebeurt, in een berging met mechanische ventilatie die bovendaks wordt afgevoerd. Dit is zeer plausibel aangezien de plannen wel verscheidene bergingen aangeven, waaronder een 'café-berging' op het gelijkvloers en een ruime 'technische berging' in de kelder (waar ook kuisproducten opgeslagen worden). Er wordt voor alle duidelijkheid als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de site moet voorzien in een inpandige en goed verluchte tijdelijke opslag van bedrijfsafval op eigen terrein.

Artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, afgevoerd moeten worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Toetsing: de aanvraag voorziet met een recirculatie-dampkap met laag-temperatuur plasma-technologie waardoor een klassieke afvoerkap met aparte afvoerkanalen overbodig is. Dergelijke werkwijze maakt dat een afwijking om technische redenen aanvaardbaar is.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Algemeen geplande toestand:

- 300 m² nieuw dak waarvan 275 m² wordt aangelegd als groendak.
 - o Het groendak heeft in het hoofdgebouw een helling van 27 % in het voorste dakvlak en 33° in het achterste.
 - o Het groendak van het aanbouwwolume heeft een helling van ca. 10 %.
- 25,60 m² verharding (Engelse Koer en plantenbak)
- Hemelwaterput: geen
- Infiltratievoorziening: geen

Gescheiden stelsel

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

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De verharding (20 m²) is niet waterdoorlatend/watert niet af naar de onverharde omgeving en dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Hemelwaterput

Aangezien alle daken als groendaken worden ingericht, dient geen hemelwaterput te worden geïnstalleerd.

Er wordt voldaan aan de GSV.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

Infiltratievoorziening

De voorziening dient een inhoud te hebben van 5.610 liter en een oppervlakte van 13,6 m². De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen.

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering **niet** toegestaan worden. De bovengrondse infiltratievoorziening, zoals voorzien op de toegevoegde plannen in het dossier (6.400 liter – 16 m² – 40cm diep) dient uitgevoerd te worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Er wordt momenteel niet voldaan aan de GSV en het ABR. Bovenstaande maatregelen dienen nageleefd te worden, zodat wel voldaan wordt.

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

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

Een grondwaterbemaling is noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken, dat blijkt uit de bijgevoegde bemalingsstudie. 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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

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

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

5.3. Conclusie

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

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

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

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 januari 2024 tot en met 23 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 9 bezwaren ingediend.

Eén bezwaar is als advies te beschouwen van NMBS en werkt verwerkt onder punt 3.4. De overige bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

7.1. RUP: bestemming

Bezwaar

Het RUP omvat volgend bestemmingsvoorschrift voor de multifunctionele zone (M): *'Toegelaten bestemmingen: wonen, kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, nuts- en*

gemeenschapsvoorzieningen. De bestemming moet te allen tijde verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving.'

1/ Het RUP Rijsenberg wil de woonfunctie in de stationsomgeving beschermen. Op vandaag bestaat het gebouw uit 6 appartementen en een gelijkvloerse kantoorruimte. Het project dat wordt voorzien in de aanvraag neemt alle bewoning op het perceel weg, dit gaat tegen de visie van het RUP in.

2/ In de plaats komt een inclusiehub: een omvangrijk project met een horeca-ruimte, dansstudio, polyvalente ruimtes en kantoren, voor een breed doelpubliek, plus een gebruik van de tuin. Op de website valt te lezen dat het restaurant omgetoverd kan worden tot een grote feest- of eventzaal. De dansstudio is inzetbaar is voor dansvoorstellingen, premières en feesten. Er is een zalenverhuur. En de zolder kan dienst doen als ruimte voor kleinere voorstellingen met tal van mogelijkheden voor decor, licht en geluid. Op deze zolder kunnen de ruimtes aan de straat dienst doen als kleine foyer of ruimte voor receptie. In de wetenschap dat er een vergunning voor een feestzaal wordt aangevraagd, wordt het mogelijk voor externen om hier verjaardagsfeesten, fuiven, bruiloften en dergelijke te organiseren. De dynamiek van het programma en potentiële lawaaihinder is niet verenigbaar met de woonomgeving.

3/ Voor het programma moeten verschillende afwijkingen gevraagd waaronder op de voorschriften van het RUP en de gewestelijke verordening hemelwater. Tevens is er geen plaats om op het perceel de nodige parkeerplaatsen en fietsenstallingen te voorzien. Hoe en wanneer er beleverd wordt, wordt niet toegelicht. De omvang van het project de men op het perceel wil voorzien, overschrijdt de draagkracht van de onmiddellijke omgeving en zeker de woonomgeving.

Bespreking

De inclusiehub betreft een gebouw op maat van de vzw met een horecagedeelte op het gelijkvloers, een dansstudio op de benedenverdieping en verscheidene polyvalente ruimtes en kantoren op de verdiepingen. De inclusiehub wordt een door de vzw professioneel uitgebate zalencluster. Een inclusiehub demonstreert hoe gebouwen een hefboom en verbindingsmiddel voor een warmere samenleving kunnen zijn, waar personen met en zonder beperking elkaar ontmoeten.

De aanvraag is op 200 m afstand gelegen van het station Gent-Sint-Pieters. De site is cfr. 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad) dan ook gelegen in het stadsregionaal knooppunt Gent-Sint-Pieters. Een stadsregionaal knooppunt kenmerkt zich door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt. In deze stadsregionale knooppunten wordt ingezet op een mix van functies, met een klemtoon op werk of voorzieningen. Een inclusiehub is principieel inpasbaar in deze omgeving.

Hoewel 'Ruimte voor Gent' de knooppunten concentrisch aanduidt, is de invloedssfeer van knooppunten niet in alle richtingen altijd even groot. Bepaalde buurten rond deze stadsregionale knooppunten zijn beschermd en behouden hun typische woonkarakter. Deze visie is soms al in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd, in casu het RUP Rijsenberg. Het RUP Rijsenberg beoogt een behoud en verdere versterking van het rustige woonkarakter en de groene aanblik van de wijk, met een gezond evenwicht tussen wonen en centrumfuncties.

Vanuit deze visie bestemt het RUP het merendeel van de wijk als 'stedelijk woongebied'. Doch worden bepaalde delen ook als 'multifunctionele zone' aangeduid. In deze zone kunnen tevens andere functies dan wonen voorzien worden. De visie hierover wordt toelichtend als volgt verwoord: *'Deze zone omvat in hoofdzaak de Koning Albertlaan en de directe omgeving van het Koningin Maria Hendrikaplein, twee stedenbouwkundige structuren waarlangs centrumfuncties gewenst zijn. [...] Achterliggende ambitie is om in de Rijsenbergwijk een gezond evenwicht te vinden tussen wonen en centrumfuncties. Onder centrumfuncties worden verstaan: kleinhandel, horeca, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen. Wonen is wenselijk, maar niet verplicht.'*

De aanvraag in de Koning Boudewijnstraat situeert zich in die 'multifunctionele zone' waar cfr. de voorschriften, naast wonen, ook volgende centrumfuncties toegestaan zijn: kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. Deze bestemmingen moeten wel te allen tijde verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving.

Het pand van de aanvraag wordt gebouwd op maat van en uitgebaat door de vzw Konect, erkend als 'vergunde zorgaanbieder' en 'organisatie voor sociaal-cultureel volwassenenwerk'. De functie van het gebouw valt daarom onder de stedenbouwkundige categorie 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen'. De inpassing van deze inclusiehub/gemeenschapsvoorziening in de onmiddellijke woonomgeving, is afhankelijk van verscheidene aspecten waaronder het gabariet, het parkeer verhaal en het geluidsaspect. De aanvraag wordt hierop gunstig beoordeeld, mits het naleven van de nodige bijzondere voorwaarden. De uitgebreide motivatie hiertoe kan onder meer gelezen worden in punt 8.1. OMGEVINGSTOETS – MOBILITEIT, GABARIET en TUIN, en punt 8.3. OMGEVINGSTOETS – ASPECT GELUID, ASPECT MOBILITEIT en BIJSTELLING SECTORALE VOORWAARDEN.

7.2. RUP: bouwhoogte hoofdvolume

Bezwaar

Artikel 1.3. van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dit: *'Op het grafisch plan is een maximale referentiebouwhoogte aangeduid in aantal bouwlagen. Een bouwlaag is minimum 2,7m en maximum 3,2m. Voor de gelijkvloerse bouwlaag wordt minimum 2,7m en maximum 4m gerekend. Hiervan mag/moet maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken worden voor zover de harmonieregel dit vereist. Specifiek voor het toevoegen van één bouwlaag is het ook vereist dat deze harmonieert met de bestaande architectuur, zonder deze te kopiëren. Het kan in dit geval een vereiste zijn om de bijkomende bouwlaag achter het bestaande gevelvlak te voorzien wanneer dit vanuit een architecturale en ruimtelijke afweging een betere verhouding tot de bestaande architectuur genereert.'*

De 'harmonieregel' wordt in het RUP omschreven als volgt: *'De hoogte en de diepte van de gebouwen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld, d.w.z. met die gebouwen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen.'*

De aanvraag voorziet 4 bouwlagen. De referentiebouwhoogte in het RUP bedraagt volgens het grafisch plan 3 bouwlagen aan deze zijde van de straat. Er wordt door de aanvrager vermeld dat het bestaande gebouw ook in 4 bouwlagen is uitgewerkt. Hierbij moet onmiddellijk worden opgemerkt dat de 4 bouwlagen van het pand dat zal worden afgebroken, veel hoger zijn dan alle onmiddellijk aanpalende gebouwen aan deze kant van de straat. Daarenboven bevatten de meeste aanpalende gebouwen slechts 3 bouwlagen en waar zij 4 bouwlagen bevatten, komen zij

zelfs maar op gelijke hoogte met de andere die 3 bouwlagen bevatten. Dat aan de overkant van de straat 4 bouwlagen bestaan, is weinig relevant nu de referentiehoogte daar 4 bouwlagen zijn.

Er kan dan ook geenszins worden gesteld dat het meest kenmerkend voor de straat 4 bouwlagen zou zijn met een hoogte zoals het pand van de aanvrager. Een bijkomende bouwlaag is niet vereist om in harmonie te zijn met het straatbeeld.

Bespreking

De mogelijke bouwenvolp wordt bepaald in het RUP Rijsenberg. Het RUP schrijft een referentiehoogte van 3 bouwlagen voor, waarop plus of min 1 bouwlaag mag of moet afgeweken worden i.f.v. de harmonie met de omgeving. Een bouwlaag is minimum 2m70 en maximum 3m20. Voor de gelijkvloerse bouwlaag wordt minimum 2m70 en maximum 4m gerekend. De referentiehoogte is bepaald tot de kroonlijst. Dit betekent bij 4 bouwlagen een kroonlijsthoogte tot 13m60.

Huidige aanvraag voorziet 4 bouwlagen met vooraan een kroonlijsthoogte van 12m67 en achteraan 13m60. De aanvraag doet bijgevolg beroep op de 'plus 1 bouwlaag' cfr. harmonie. Dit wordt als een terechte toepassing van de harmonieregel beschouwd om volgende redenen:

- De hoogte van het bestaande, te slopen, pand telt 4 bouwlagen. De bestaande kroonlijsthoogte wordt overgenomen (12m71 bestaande toestand, 12m67 nieuwe toestand).
- In de omgeving bevinden zich aan de straatzijde van de aanvraag nog bestaande en/of recent vergunde panden met 3 of 4 bouwlagen en een gelijkaardige kroonlijsthoogte: Koning Boudewijnstraat 3-3C, 7-13, 15-15C en het eigen bestaand gebouw 39-51. Andere panden hebben een hellend dakvolume met een ruime dakuitbouw die aanvoelt als 4^e bouwlaag: Koning Boudewijnstraat 17-17C, 19 en 25. Het pand 21-23B kent een dubbelhoge plint en 3 beperkt teruggetrokken bouwlagen. T.h.v. de aanvraag bevinden zich aan de overzijde van de straat ook volumes met 4 bouwlagen en een gelijkaardige kroonlijsthoogte (kantoorgebouwen van De Watergroep en ACV). Er moet geconcludeerd worden dat het straatbeeld bepaald wordt door een afwisseling van gebouwen met 3 en 4 bouwlagen waarbij deze met 4 bouwlagen kenmerkend geworden zijn.
- Het toepassen van de harmonieregel in +1 is bijgevolg vereist om een goede inpassing in het straatbeeld te kunnen realiseren.

7.3. RUP: dakvorm hoofdvolume

Bezwaar

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. dakvorm: *'De dakvorm wordt gemotiveerd vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving en vanuit de architectuur zelf van het gebouw. Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag. Technische ruimtes en constructies worden geïntegreerd in het bouwvolume.'*

Vier bouwlagen met een hellend dak is ongezien in het straatbeeld. Aangezien de aanvraag een afwijking vormt in het straatbeeld, alsook beide aanpalende gebouwen een plat dak hebben waarbij de nokhoogte geenszins tot 17m42 rijkt, valt overigens niet in te zien hoe het hellend dak bovenop de 4 volwaardige bouwlagen zou kunnen worden gemotiveerd vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving.

Bespreking

De dakvorm moet cfr. het RUP gemotiveerd worden vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving en vanuit de architectuur zelf van het gebouw. Het RUP gaat ervan uit dat bij een afwerking met hellende daken er binnen het dak nog 1 functionele bouwlaag kan toegelaten worden. Technische ruimtes en dergelijke dienen binnen dit volume te worden geïntegreerd.

Huidige aanvraag voorziet bovenop de kroonlijst een hellend dak met een nokhoogte van 17m42 en een dakhelling van ca. 27° aan de straat en ca. 33° achteraan. De dakvorm is aanvaardbaar binnen zijn directe omgeving en vanuit de architectuur van het gebouw om volgende redenen:

- In het straatbeeld bevindt zich een variatie aan hellende en platte daken waardoor het gevraagde dak zich inpast in de omgeving. Onder meer volgende panden hebben een hellend dak: Koning Boudewijnstraat 7-13, 15-15C, 19, 25, 63 en 65. De panden 7-13, 15-15C, 19 en 25 hebben tevens 4 bouwlagen, of een dakuitbouw die aanvoelt als 4^e bouwlaag.
- Het licht hellend dakvlak (27° vooraan, 33° achteraan), uitgewerkt als groendak, is een juiste bekroning van het beglaasde voorgevelvlak en geeft een kwalitatieve aanblik.
- Binnen het dak wordt daarenboven geen (bijkomende) functionele laag voorzien maar louter een technische laag.
- De buitenopstelling van de warmtepomp bevindt zich niet in het bouwvolume maar veruitwendigt zich als een schouwvolume. De constructie komt lager dan de nok en is volledig akoestisch omkast door een donker gekleurd polypropyleen. Er kan hierdoor geoordeeld worden dat ook met de schouw aan de geest van het RUP voldaan wordt (zie ook punt 4.1. TOETSING RUP - DAKVORM).

7.4. RUP: bouwhoogte gelijkvloerse aanbouw in de 'multifunctionele zone'

Bezwaar

Het dak start op 3 m hoogte tegenaan de scheidingsmuren en loopt op tot 4m20. Het is geenszins automatisch toegelaten is om in de multifunctionele zone (M) tot op een hoogte van 4m dicht te bouwen op de gelijkvloerse verdieping. Artikel 1.3. van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt voor de gelijkvloerse bouwlaag minimum 2m70 en maximum 4 m. Ook dit moet dus worden gemotiveerd in het licht van de omgeving. In de onmiddellijk aanpalende omgeving is er geen gelijkvloerse bouwlaag met een hoogte van 4m aanwezig.

Bespreking

De gelijkvloerse aanbouw heeft een hellend dak (loodrecht georiënteerd op de straat) met een nokhoogte van 4m20. Tegenaan de perceelsgrenzen is de aanbouw ca. 3m10 hoog. De hoogte vereist geen wijzigingen aan scheidingsmuren. De nok van het dak is tevens slechts 1m hoger dan de scheidingsmuren van de burens en bevindt zich op 6m afstand van de perceelsgrenzen. Er kan hierdoor geoordeeld worden dat het volume rekening houdt met de situatie bij de burens en geen negatief effect geeft. De hoogte is aanvaardbaar.

7.5. RUP: bouwhoogte in 'tuinzone T2'

Bezwaar

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. de bouwhoogte in tuinzone 2 (T2): *'De maximale hoogte van deze bebouwing bedraagt 2,8m bij een plat dak en 3m bij een hellend dak.'*

Het dak start op 3 m hoogte tegenaan de scheidingsmuren en loopt op tot 4m20. Dit is een grote afwijking van 1m20. Doordat ook de bouwdiepte en de bebouwing van de tuinzone sterk overschreden wordt (zie punt 7.6.), weegt dit uiteraard sterker door.

Bespreking

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte binnen de bebouwbare multifunctionele zone (M) 18m. Deze wordt volledig benut. In het verlengde ervan wordt de gelijkvloerse aanbouw uitgebreid in de tuinzone. Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. de bouwhoogte in tuinzone 2 (T2): *'De maximale hoogte van deze bebouwing bedraagt 2,8m bij een plat dak en 3m bij een hellend dak.'* De bebouwing in de tuinzone heeft een hellend dak (loodrecht georiënteerd op de straat) met een nokhoogte van 4m²⁰. Tegenaan de perceelsgrenzen is de aanbouw ca. 3m¹⁰ hoog. De bouwhoogte overtreft het maximum van 3m bij hellende daken.

De bouwhoogte van het volume in de tuin is hoger dan toegestaan maar vereist geen wijzigingen aan scheidingsmuren. De nok van het dak is tevens slechts 1m hoger dan de scheidingsmuren van de burens en bevindt zich op 6m afstand van de perceelsgrenzen. Er kan hierdoor geoordeeld worden dat het volume rekening houdt met de situatie bij de burens en geen negatief effect geeft. De hoogte is aanvaardbaar. De hogere bebouwingsgraad in de tuinzone is dan ook niet mee bepalend in deze afweging. De gevraagde hoogte kan als een beperkte afwijking op het RUP beschouwd worden (zie ook punt 4.1. TOETSING RUP – BOUWVOLUME IN DE TUINZONE).

7.6. RUP: bebouwingspercentage in 'tuinzone T2'

Bezwaar

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. de bebouwingspercentage in tuinzone 2 (T2): *'Max. 20 % van de tuinzone per perceel mag bebouwd worden met een maximum van 40 m² over max. 1 bouwlaag.'*

De vermelding van 86,40 m² bebouwing in de tuinzone is niet correct. Zoals blijkt uit het schema op pg. 5 van de nota, blijkt dat 108 m² bebouwd is en dus 43,5 %. Het is i.f.v. beoordeling niet relevant om te vergelijken met de bestaande toestand, die uiteindelijk volledig zal verdwijnen. Het is de bedoeling om te kijken naar de concrete voorschriften om te weten wat mogelijk is. Een afwijking van de maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte in de tuinzone is zeer groot, zowel wat de maximale m² (108 m² ipv 40 m²) betreft als het percentage (43,5 % ipv 20 %). Deskundigen zijn ervan overtuigd dat een groot deel van onze waterproblematiek rechtstreeks te maken heeft met onze hoge verhardingsgraad. De gevraagde afwijking kan hierdoor niet aanvaard worden.

Bespreking

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte binnen de bebouwbare multifunctionele zone (M) 18 m. Deze wordt volledig benut. In het verlengde ervan wordt de gelijkvloerse aanbouw uitgebreid in de tuinzone (T2). Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. de bebouwingspercentage en begroeningspercentage in tuinzone 2 (T2): *'Het minimale begroeningspercentage van private tuinen in deze zone bedraagt 50 %. Max. 20 % van de tuinzone per perceel mag bebouwd worden met een maximum van 40 m² over max. 1 bouwlaag.'*

In de aanvraag heeft de tuinzone een oppervlakte van 252 m² waarvan 140 m² (ca. 55 %) vergoend aangelegd wordt. In de tuinzone wordt daarnaast 25,6 m² verharding (Engelse koer) en 86,40 m² bebouwing voorzien. De 86,40 m² (ca. 34 %) overtreft de maximaal toegestane 40 m² en 20 % cfr. het RUP. Deze afwijking is echter aanvaardbaar om volgende redenen (zie ook punt 4.1. TOETSING RUP – BOUWVOLUME IN DE TUINZONE):

- Op vandaag bevindt zich ook bebouwing in de tuinzone. De gelijkvloerse bouwlaag reikt 20 m diep. Achteraan staat een vrij groot bijgebouw tegen de achterste perceelsgrens, dat verbonden is met het hoofdgebouw via een passerelle. De oppervlakte van de bestaande bebouwing in de tuin bedraagt zo ca. 135 m² (ca. 53 %). Cfr. de overgangsbepalingen in het RUP kan de aanvrager ervoor kiezen deze bebouwing te verbouwen binnen het bestaande volume of te behouden.
- De aanvrager kiest er echter voor de oppervlakte in nieuwbouw te verkleinen naar 86,40 m² of ca. 34 %. Dit nieuwbouwwolume wordt ook meer compact voorzien, met name enkel tegenaan het hoofdvolume en niet achteraan op het perceel. Bijkomend wordt het hellend dak voorzien als groendak waardoor deze – net als een tuin – zowel een rol kan spelen in de waterhuishouding (vertraagde afvoer) als een cruciale rol in de klimaatadaptatie door het tegengaan van het hitte-eilandeffect. De gevraagde oppervlakte kan hierdoor als een beperkte afwijking op de voorschriften van het RUP beschouwd worden.

7.7. RUP: begroeningspercentage in 'tuinzone T2'

Bezwaar

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. het begroeningspercentage in tuinzone 2 (T2): *'Het minimale begroeningspercentage van private tuinen in deze zone bedraagt 50 %.'* Er kan begrepen worden dat, gezien de werking van de vzw Konekt, het voor de personen met een beperking van het grootste belang is dat de tuin integraal toegankelijk is. Weliswaar wordt vastgesteld dat de gehele zone van de tuin verhard wordt. Hiermee kan in ieder geval niet aan het minimale begroeiingspercentage van private tuinen in deze zone worden voldaan (50 %). Daarenboven is dergelijke verharding ook in strijd met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Bespreking

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. het begroeningspercentage in tuinzone 2 (T2): *'Het minimale begroeningspercentage van private tuinen in deze zone bedraagt 50 %.* De tuinzone is 252 m² groot waarvan 140 m² (ca. 55 %) effectief aangelegd wordt als vergroende tuin.

De randen van de tuin worden voorzien met grassen en struiken die gedijen in halfschaduw, tegenaan de scheidingsmuren komen klimplanten. Centraal wordt een Valse Acacia (Robinea Pseudoacacia) geplant. Deze bomen hebben een licht doorlatend bladerdek die ondergroei mogelijk

Centraal in de tuin wordt ongeveer de helft van deze oppervlakte (ca. 70 m²) aangelegd als gazon, verstevigd met polyethyleenroosters. Op die manier blijft het grasveld, ook in periodes van veelvuldige neerslag, vlot rolstoeltoegankelijk. Het verstevigd gazon wordt ook in het vereiste begroeningspercentage gerekend aangezien dit voldoet aan de definitie in het RUP: *'Begroeningspercentage = percentage van het perceel dat onverhard is (volle grond), voorzien van planten en/of hoogstammig groen en waardoor water kan infiltreren in de bodem. (Brand)wegenis wordt hiervan uitgesloten.'* Het verstevigd gazon wordt immers voorzien in volle grond en laat tegelijkertijd vergroening en infiltratie toe.

De 140 m² tuin kan een rol te spelen in de waterhuishouding (infiltratie, zie **bijzondere voorwaarde**) en een cruciale rol in de klimaatadaptatie, met name door het tegengaan van het hitte-eiland effect. Het is daarin bewezen dat beplanting, zeker opgaande bomen maar zelfs (verstevigd) gras, reeds een verschil kan maken.

7.8. RUP: technische constructies

Bezwaar

Artikel 1.4. van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dit: *‘Technische ruimtes en constructies worden geïntegreerd in het bouwvolume.’* De warmtepomp wordt niet in het hellend dak voorzien maar bovenop het dak geplaatst en omkast.

Bespreking

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. dakvorm: *‘De dakvorm wordt gemotiveerd vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving en vanuit de architectuur zelf van het gebouw. Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag. Technische ruimtes en constructies worden geïntegreerd in het bouwvolume.’*

Het ontwerp voorziet een hellend dak welke gemotiveerd kan worden vanuit de relatie met de omgeving en architectuur van het gebouw (zie punt 8.1. OMGEVINGSTOETS – GABARIET). De uitloper van de warmtepomp wordt in het voorste gevelvlak voorzien, in een buitenopstelling en niet ‘geïntegreerd in het bouwvolume’. De wijze waarop de buitenopstelling voorzien wordt, zorgt ervoor dat deze zich veruitwendigt als een schouwvolume. De constructie komt lager dan de nok en is volledig akoestisch omkast door een donker gekleurd polypropyleen. Er kan hierdoor geoordeeld worden dat aan de geest van het artikel voldaan wordt, waardoor de afwijking als beperkt beschouwd kan worden (zie ook punt 4.1. TOETSING RUP – DAKVORM).

7.9. Mobiliteit

Bezwaar

Het project voorziet een inclusiehub: een project met een horeca-ruimte, dansstudio, polyvalente ruimtes en kantoren, voor een breed doelpubliek, plus een gebruik van de tuin. Het project heeft een maximale gelijktijdige bezetting van 416 personen.

1/ De aanvraag voorziet geen enkele autoparkeerplaats en slechts 5 fietsenstallingen voor personeel. De mededeling dat de meeste werknemers een beperking hebben en niet met de fiets komen, maar met het openbaar vervoer, volstaat niet als motivatie.

Reizen met het openbaar vervoer is voor personen met een beperking immers ook niet steeds evident. Minder mobiele personen worden vaak voor de deur afgezet.

Uit de website van de vzw KONEKT blijkt dat de inclusiehub een breed doelpubliek heeft, zodat de gebruikers daarenboven niet enkel personen met een beperking zijn. Tevens wordt vastgesteld dat activiteiten kunnen lopen tot 23 u waardoor er geen mogelijkheid meer is om met het openbaar vervoer naar huis te keren.

Bij een project met een dergelijke omvang mag worden verwacht dat een mobiliteitsstudie wordt opgesteld. De 5 fietsstaanplaatsen op de site zullen niet volstaan. Er dient geïnvesteerd te worden in een degelijke infrastructuur voor fietsers, een drop-off zone en parkeerplaatsen.

2/ Hoe en wanneer er beleverd wordt, wordt niet toegelicht.

Bespreking

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

- Type functie: gemeenschapsvoorziening met danszaal, horecagedeelte, multifunctionele ruimtes en kantoren
- Ligging: gele zone
- Grootte: ca. 710 m² vloeroppervlakte (boven- en ondergronds)

De oppervlakte van het project valt boven de 500 m² waardoor er normaal zowel fiets- als autoparkeerplaatsen zouden moeten voorzien worden. Voor gemeenschapsvoorzieningen gelden echter geen standaard parkeerrichtlijnen. Het aantal plaatsen wordt met die reden steeds in samenspraak met de aanvrager wordt bepaald. Rekening houdend met de doelgroep, de te verwezenlijken functies en locatie nabij Gent-Sint-Pieters wordt voor dit project **5 afgesloten fietsparkeerplaatsen voor personeel** gevraagd, en **geen autoparkeerplaatsen**. Volgende motivatie wordt hiervoor toegepast:

Bereikbaarheid

- Het project is goed bereikbaar voor de voetganger, voor de fietser en met het openbaar vervoer. Het project wordt daardoor gunstig beoordeeld vanuit het STOP-principe (cascade-voorkeur van stappers over trappers naar openbaar vervoer en dan pas personenwagens).
- De Koning Boudewijnstraat en omliggende straten zijn voorzien van veilige voetgangersinfrastructuur. Het project bevindt zich op korte wandelafstand (ca. 200m) van station Gent-Sint-Pieters. In de Koning Boudewijnstraat zijn geen afgescheiden fietspaden voorzien maar gelet op het zone 30-regime is gemengd verkeer hier van toepassing.

Auto (werknemers, cliënten en bezoekers – met en zonder beperking)

- Door de ligging nabij Gent-Sint-Pieters zijn er beter manieren aangewezen om het project te bereiken dan de wagen: zowel voor werknemer, cliënten als bezoekers. Voor deze gebruikers mét een beperking is de nabijheid van het openbaar vervoer ook essentieel. Een gebouw waarin iedereen met een auditieve, visuele, fysieke of cognitieve beperking welkom is, slaagt pas als de locatie voor deze mensen (meestal zonder rijbewijs) ook voor hen vlot bereikbaar is.
- Er worden daarom geen autostaanplaatsen op eigen terrein gevraagd.
- Om het gebruik van het openbaar vervoer maximaal te stimuleren, wordt het gebruik van de exploitatie beperkt tot de gangbare uren van het openbaar vervoersaanbod. Derhalve wordt een **bijzondere voorwaarde** opgenomen, geïnspireerd op artikel 5.32.2.2§2 van VLAREM II: de exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is verboden vanaf 22 uur tot 8 uur.
- Sensibilisering blijft sowieso een aandachtspunt. De aanvrager geeft aan dit te doen.
- Mits alsnog de wagen en niet het openbaar vervoer gebruikt wordt, is hiervoor ruimte in de parking van het station Gent-Sint-Pieters. Deze doorverwijzing is gelijkaardig aan het gebruik van publieke parkings in het centrum van de stad, voor de daar aanwezige publiekstrekkende functies.
- Mits gebruikers met de wagen afgezet worden, kunnen hiervoor de bestaande parkeermogelijkheden in de straat gebruikt worden. Het voorzien van een drop-offzone t.h.v. het project is niet wenselijk. De Stad voert geen vraaggestuurd beleid.

Fiets (werknemers – met/zonder beperking)

- De meeste werknemers van de inclusiehub hebben een beperking en komen niet met de fiets maar met het openbaar vervoer.
- Voor de overige werknemers wordt een afgesloten fietsenstalling met 5 plaatsen gevraagd.

Fiets (cliënten en bezoekers – met/zonder beperking)

- Cliënten en bezoekers met een beperking komen niet met de fiets maar met het openbaar vervoer.
- Bezoekers met de fiets dienen een plaats te vinden op het openbaar domein. In de omgeving van het station Gent-Sint-Pieters is deze doorverwijzing naar het openbaar domein gelijkaardig aan het gebruik van publieke fietstaanplaatsen in het centrum van de stad, voor de daar aanwezige publiekstreckende functies. Aan de zuidzijde van de straat bevinden zich heel wat stallingsmogelijkheden voor fietsen.
- Het bijkomend voorzien van openbare fietsstaanplaatsen t.h.v. het project is momenteel niet mogelijk. De Stad voert immers geen vraaggestuurd beleid maar onderzoekt op welke plek openbare staanplaatsen nodig zijn. Indien in de Koning Boudewijnstraat de vraag hiertoe zou toenemen, zullen hiervoor ten gepaste tijde bijkomende staanplaatsen voorzien worden. De juiste locatie t.a.v. alle publiekstreckende functies in de omgeving zal dan onderzocht worden.
- Sensibilisering blijft hierbij sowieso een aandachtspunt. De aanvrager geeft aan dit te doen, dit is ook in het eigen belang. Verkeerd gestalde fietsen verhinderen immers mensen met een beperking om op een veilige en aangename manier de inclusiehub te bereiken. Het mensen op alle mogelijke manieren bewust maken van de onaangename gevolgen die verkeerd geparkeerde fietsen voor mensen met een beperking kunnen hebben, zal deel uitmaken van de missie van Konekt.

2/ De Stad wil bij het beleveren van de inclusiehub (net als bij andere zaken) de rust t.a.v. omwonenden garanderen. Ook het beperken van hinder en het garanderen van de veiligheid op het openbaar domein in deze woon- en stationsomgeving zijn essentieel. Er worden daarom volgende **bijzondere voorwaarden** gesteld.

- Bij het leveren moet er gewerkt worden met venstertijden, zodat er geen conflicten in de spits mogelijk zijn: tijdens de week kan niet geleverd worden tussen 7u30 en 8u30 en niet tussen 15u30 en 16u30, op woensdag wijzigt dit laatste naar 11u30 en 12u30.
- Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bestelwagens tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, e.d.

7.10. Impact op zon- en lichtinval

Bezwaar

Gelet op de omvang en oriëntatie, zal het volume een negatieve impact hebben op het zicht en de zon- en lichtinval van de panden aan de overzijde van de Koning Boudewijnstraat. De lichtinval in de woonruimtes, werkruimtes en buitenruimtes aan de overzijde van de straat zal in grote mate belemmerd worden. Dit zal een negatieve impact hebben op de woonkwaliteit. Ook het uitzicht naar de omgeving zal worden beperkt. Een bezwaarindiener heeft een fotosimulatie aan het bezwaar toegevoegd om dit te staven.

Bespreking

Het volume zal inderdaad een impact hebben op de panden aan de overzijde van de straat. Gezien de westelijke ligging t.a.v. de overburen, omvat dat vnl. een mindering in avondzon. Dit is in een stedelijke context echter niet ongebruikelijk en kan geen claim leggen naar beperking van een gevraagd bouwvolume dat ruimtelijk inpasbaar is binnen zijn omgeving (zie punt 8.1. OMGEVINGSTOETS – GABARIET).

7.11. Lawaaihinder door technische installaties

Bezwaar

De aanvraag vermeldt een richtwaarde van 40dB(A) voor de warmtepomp. De inrichting bevindt zich in woongebied (richtwaarde 30dB(A) bij nacht). Maar aangezien deze zich bevindt op minder dan 500 m van een gebied voor openbaar nut, mag het afgestraalde geluid naar de omgeving 40dB(A) halen.

De bijgevoegde studie omgevingsgeluid toont aan dat die norm net gehaald wordt. De technieken zullen bijgevolg, zeker naarmate de toestellen verouderen, de toegelaten geluidsnormen overschrijden. Evenmin wordt rekening gehouden met een eventuele tonaliteit in het geluid van de toestellen.

Bespreking

Voor de opstart van de exploitatie dienen de technische installaties deel uit te maken van een volledig akoestisch onderzoek, waarin de conformiteit aan de omgevingsnormen afgetoetst dient te worden. In die zin wordt een **bijzondere voorwaarde** opgenomen. Indien er op dat moment overschrijdingen vastgesteld worden, zullen deze onderdeel moeten uitmaken van een akoestische sanering.

7.12. Lawaaihinder door de uitbating (geluidsproductie)

Bezwaar

1/ De studie omgevingsgeluid vermeldt dat het geluid in de danszaal beperkt wordt tot 90 dB(A) waarbij met de juiste geluidsisolatie de maatgevende grenswaarde van 40 dB net gerespecteerd wordt. De muziek dient evenwel zo afgeregeld te worden dat hij niet tonaal is buiten in de omgeving. Hier wordt de norm net bereikt. Een bezwaarindienaar geeft aan dat uit eerste hand bevestigd kan worden dat de norm van 90 dB zelden consequent gerespecteerd wordt en dat afregeling varieert van avond tot avond. De inrichting laat volgens rubriek 32 ook een geluidsniveau toe van 95 dB(A). Er wordt gevraagd de geluidsterkte in de danszaal te beperken tot 90 dB.

2/ Er wordt opgemerkt dat de nota geluids- en geurhinder in de horecazaak slechts een geluidsproductie van 70 dB vermeldt. Deze ruimtes vallen dus niet onder de VLAREM regelgeving. In de geluidsstudie zien we echter dat de geluidsproductie hier beperkt wordt tot 85 dB(A). Dit zijn 2 verschillende getallen met een sterk verschil in sterkte. Er wordt gevraagd de geluidsterkte in de horecazaak en de zalen te beperken tot 70 dB.

3/ Er wordt opgemerkt dat bij de opmaak van de geluidsstudie ervan uit is gegaan dat in de polyvalente zalen op de bovenverdiepingen en in het praatcafé nooit tegelijk met de dansstudio elektronisch versterkte muziek gespeeld zal worden. Niet alleen bestaat hier geen garantie op, maar ook is de mogelijke hinder van versterkte muziek in de polyvalente zalen en het praatcafé niet onderzocht.

Bespreking

Voor de opstart van de exploitatie dient een volledig akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden, waarin de conformiteit aan de omgevingsnormen afgetoetst dient te worden. In die zin wordt een **bijzondere voorwaarde** opgenomen. Indien er op dat moment overschrijdingen vastgesteld worden, zullen deze onderdeel moeten uitmaken van een akoestische sanering.

7.13. Lawaaihinder door de uitbating (openingsuren)

Bezwaar

De aanvrager geeft in de nota aan niet vroeger te starten dan 7 u en niet later af te sluiten dan 23 u, elders in het dossier staat van 8 u tot 23 u. De gevraagde rubriek 32 van Vlarem II laat echter een exploitatie toe met enkel een verbod tussen 3 u en 7 u, behalve op zon- en feestdagen. Het nachtlawaai van deze uitbatingsuren is niet aanvaardbaar in de woonomgeving.

Bespreking

Gezien de aanwezigheid van de gevraagde exploitatie in een woonomgeving, wordt het gebruik van de exploitatie beperkt. Derhalve wordt een **bijzondere voorwaarde** opgenomen, geïnspireerd op artikel 5.32.2.2§2 van VLAREM II: De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is verboden vanaf 22 uur tot 8 uur.

7.14. Lawaaihinder aan de straatzijde

Bezwaar

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. de bouwlijn in de multifunctionele zone (M): *'Waar de zonegrens grenst aan de zone voor wegen, is deze zonegrens een verplichte bouwlijn (voor min. 70 % van de lengte).'* De perceelbreedte bedraagt 11m84. In de voorgevel wordt een overdekt inkomportaal voorzien met een breedte van 5m12. Volgens de geldende voorschriften zou deze maar 30 % van de totale gevelbreedte mogen bedragen, namelijk 3m55. Niet enkel de breedte maar de aanwezigheid van de nis wordt in vraag gesteld. In dit portaal zullen mensen verzamelen: bij het binnengaan, bij het verlaten van het gebouw, maar ook wanneer mensen even naar buiten gaan om een sigaret te roken tijdens hun cafébezoek. Een dergelijke nis functioneert als klankkast naar de buurt en zal de geluidshinder door buurlawaai enkel maar versterken.

In de beschrijvende nota wordt vermeld dat deze nis zal bekleed worden met geperforeerde tegels in functie van de akoestiek. Er werd echter niet onderzocht in de geluidsstudie wat het effect van deze tegels kan zijn op mogelijk straatlawaai.

De bezorgdheid m.b.t. straatlawaai is er tevens door de ontwerpkeuze om de toegang tot de kelder verdieping rechtstreeks te voorzien op het voetpad. Hierdoor zullen mensen verzamelen op de stoep. Er ontbreekt ook een geluidsdichte sas.

Bespreking

Het RUP bepaalt het volgende m.b.t. de bouwlijn in de multifunctionele zone (M): *'Waar de zonegrens grenst aan de zone voor wegen, is deze zonegrens een verplichte bouwlijn (voor min. 70 % van de lengte).'* Het ontwerp voorziet in de voorgevel een teruggetrokken inkompartij. De breedte hiervan bedraagt 5m12 op een gevelbreedte van 11m84. De voorgevel bevindt zich bijgevolg niet voor 70 % van de lengte op de verplichte bouwlijn. De verplichte bouwlijn wordt voor 57 % van de lengte van de gevel gevolgd.

Er wordt echter over een voldoende brede zone in aansluiting met de aanpalende panden op de voorbouwlijn gebouwd. Hierdoor is de visuele en vormelijke aansluiting met de aanpalende gebouwen voldoende gegarandeerd. De gevel kan cfr. de voorschriften 3m55 achteruit

getrokken worden. Een verbreding van deze zone naar de voorziene 5m12 is aanvaardbaar. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het RUP (zie ook punt 4.1 TOETSING RUP – BOUWLIJN).

Een nis kan volgens de bezwaarindieners als klankkast functioneren en extra lawaaihinder veroorzaken. De geperforeerde tegels zoals voorzien in het ontwerp, zullen dit eventueel klankkasteffect verhinderen.

Straatlawaai is voor het overige niet te ondervangen via VLAREM-wetgeving maar valt onder het politiereglement. De Stad Gent en de politie gaan hierbij uit van een goed nabuurschap. Gezien de aanwezigheid van de gevraagde exploitatie in een woonomgeving, wordt geïnspireerd op artikel 5.32.2.2§2 van VLAREM II ook volgende **bijzondere voorwaarde** opgenomen: de exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is verboden vanaf 22 uur tot 8 uur. Nachtlawaai wordt hierdoor vermeden.

7.15. Lawaaihinder in de tuin

Bezwaar

Zowel de horecazaak als de dansstudio staan in verbinding met de tuin. Een gebruik van deze tuin in koppeling met deze functies heeft een onaanvaardbare impact heeft op de woonomgeving.

Bespreking

Het kunnen gebruiken van de tuin, is een logische vraag in relatie tot de werking van de inclusiehub.

De helft van de tuin wordt aan de randen ontoegankelijk gemaakt door het voorzien van grassen en struiken. Het begaanbaar gedeelte gazon is hierdoor beperkt tot ca. 70 m². Deze beperkte oppervlakte zal, in combinatie met de groenbuffer aan de randen, geen buitengewoon geluidseffect met zich meebrengen. Het gebruik van de tuin wordt hierdoor aanvaardbaar geacht.

Lawaaihinder door burens is voor het overige niet te ondervangen via VLAREM-wetgeving maar valt onder het politiereglement. De Stad Gent en de politie gaan hierbij uit van een goed nabuurschap. Gezien de aanwezigheid van de gevraagde exploitatie in een woonomgeving, wordt geïnspireerd op artikel 5.32.2.2§2 van VLAREM II ook volgende **bijzondere voorwaarde** opgenomen: de exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is verboden vanaf 22 uur tot 8 uur. Nachtlawaai wordt hierdoor vermeden.

7.16. Terras op de stoep

Bezwaar

Er worden verscheidene argumenten aangehaald tegen een terras op de stoep.

Bespreking

Aangezien in de aanvraag geen terras op de stoep voorzien wordt, is dit bezwaarschrift zonder onderwerp.

7.17. Mer-screening: onvolledig en gebrekkig

Bezwaar

De mer-screeningsnota is onvolledig en gebrekkig m.b.t. de effecten op mobiliteit en laat bijgevolg niet toe om een correcte beoordeling te maken van de milieueffecten. Er wordt enkel gesteld dat de gebruikers van het gebouw wellicht grotendeels met het openbaar vervoer zullen komen, dat de Stad Gent akkoord was om geen autoparkeerplaatsen te voorzien, en dat geen MOBBER diende te worden opgemaakt omdat maximaal 832 personenauto-equivalenten per twee uur aanwezig zouden zijn en dus onder de limiet van 1000 voertuig-equivalenten wordt gebleven. Enig gedegen en concreet onderzoek naar de mogelijke mobiliteitseffecten ontbreekt dan ook volledig.

Bespreking

De mer-screening bevat voldoende informatie m.b.t. de potentiële effecten inzake mobiliteit zodat kon geoordeeld worden dat het opmaken van een MER niet nodig was en de aanvraag volledig was.

7.18. ASTRID-veiligheidscommissie

Bezwaar

De Astrid-veiligheidscommissie kwam tot het inzicht dat de grootschaligheid en de geplande horeca activiteiten voor 432 personen niet aanvaardbaar is op het vlak van de structuren en uitrustingen. Dat gaf als resultante 'een voorwaardelijk gunstig advies wat de indoordekking betreft' die als onvoldoende beschouwd wordt en nefast voor de buurt.

Bespreking

Een voorwaardelijk gunstig advies is geen ongunstig advies. Indien de voorwaarde nageleefd wordt, kan aan de regelgeving voldaan worden. De voorwaarde uit het advies van de ASTRID-commissie wordt expliciet als **bijzondere voorwaarde** opgenomen: 'Er moet ASTRID-indoorradiodekking voorzien worden.'

7.19. Schade door watergevoeligheid en sloop

Bezwaar

De voorbije jaren zijn in de buurt meerdere grote gebouwen gesloopt. Bij die werken, de daarop volgende bemaling en plaatsen van wanden, hebben meerdere omliggende panden zware schade opgelopen, met zware shadedossiers tot gevolg. Ondanks alle gemaakte studies en voorzorgsmaatregelen is de kans op schade reëel. Er wordt gevraagd in onderling overleg tot een bindend plan en afspraken te komen. In 1 bezwaar wordt tevens een lijst meegegeven van zaken die men wenst op te laten nemen als bijzondere voorwaarde bij de vergunning (bvb. vraag tot het werken met een peilgestuurde bronbemaling, trillingsvrij werken ...).

Bespreking

Het is de verantwoordelijkheid van de architect, aannemer en bouwheer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, en dat zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Eventuele betwistingen hieromtrent zijn een burgerlijke aangelegenheid en behoren niet tot de beslissingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het is sowieso steeds aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Een grondwaterbemaling is noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken, dat blijkt uit de bijgevoegde bemalingsstudie. Bij bemaling moet volgens VlareM minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan ook vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De nodige

exploitatiemelding of -vergunning is geen onderwerp van deze aanvraag, dat is ook geen vereiste. De beoordeling van de bemaling en het eventueel opleggen van bijzondere voorwaarden zal deel uitmaken van het desbetreffende dossier. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

7.20. Uitvoeringsfase van de werken

Bezwaar

Recente grote bouwwerken hebben gedurende 3 jaren deze straat ontoegankelijk gemaakt door de plaatsing van grote werfkransen. Dit maakt de buurt onleefbaar, ook door lawaai- en stofhinder.

Bespreking

Het klopt dat deze buurt een grote dynamiek kent met elkaar opvolgende werven en werken.

Het inrichten van een werfzone op openbaar domein is vrijgesteld van omgevingsvergunning indien dit gebeurt in kader van het uitvoeren van vergunde werken (artikel 7.1 van het Vrijstellingbesluit). Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen dus geen voorwaarden met betrekking tot een werfzone op openbaar domein worden opgenomen. Voor de werfzone op het openbaar domein is wél een afzonderlijke vergunning Inname Publieke Ruimte vereist. Daarin kunnen voorwaarden opgenomen worden om de werf af te stemmen om de situatie bij de aanpalenden en in de ruimere omgeving. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

In het besluit van deze omgevingsvergunning wordt de aanvrager ook gevraagd het Mobiliteitsbedrijf en de cel Minder Hinder te contacteren in functie van het werfverkeer. De Stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven waarmee ook rekening gehouden wordt (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>). De Stad Gent wil:

- een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes
- gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen
- zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers

Verder mogen cfr. het Politiereglement geen bouwmaterialen op werven geleverd worden tussen 22 uur en 6 uur. Dit om nachtlawaai te vermijden. De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof ook zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II en worden meegegeven als **opmerking**.

8. OMGEVINGSTOETS

8.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop

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

Tegelijkertijd werd het pand echter niet aangeduid als onderdeel van *'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'* volgens het RUP Rijsenberg. Het pand is gelegen in het deel van de Koning Boudewijnstraat dat reeds verstoord is door weinig kwaliteitsvolle architectuur. Ook werd het pand niet weerhouden voor een opname op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed in de campagne naoorlogs erfgoed. Het gebouw zelf heeft geen erfgoedwaarde zowel wat het interieur als het exterieur betreft. Er kan daarom akkoord gegaan worden met de sloop van het gebouw.

Programma

De inclusiehub betreft een gebouw op maat van de vzw met een horecagedeelte op het gelijkvloers, een dansstudio op de benedenverdieping en verscheidene polyvalente ruimtes en kantoren op de verdiepingen. De inclusiehub wordt een door de vzw professioneel uitgebate zalencluster. Een inclusiehub demonstreert hoe gebouwen een hefboom en verbindingsmiddel voor een warmere samenleving kunnen zijn, waar personen met en zonder beperking elkaar ontmoeten.

De aanvraag is op 200 m afstand gelegen van het station Gent-Sint-Pieters. De site is cfr. 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad) dan ook gelegen in het stadsregionaal knooppunt Gent-Sint-Pieters. Een stadsregionaal knooppunt kenmerkt zich door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt. In deze stadsregionale knooppunten wordt ingezet op een mix van functies, met een klemtoon op werk of voorzieningen. Een inclusiehub is principieel inpasbaar in deze omgeving.

Hoewel 'Ruimte voor Gent' de knooppunten concentrisch aanduidt, is de invloedssfeer van knooppunten niet in alle richtingen altijd even groot. Bepaalde buurten rond deze stadsregionale knooppunten zijn beschermd en behouden hun typische woonkarakter. Deze visie is soms al in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd, in casu het RUP Rijsenberg. Het RUP Rijsenberg beoogt een behoud en verdere versterking van het rustige woonkarakter en de groene aanblik van de wijk, met een gezond evenwicht tussen wonen en centrumfuncties.

Vanuit deze visie bestemt het RUP het merendeel van de wijk als 'stedelijk woongebied'. Doch worden bepaalde delen ook als 'multifunctionele zone' aangeduid. In deze zone kunnen tevens andere functies dan wonen voorzien worden. De visie hierover wordt toelichtend als volgt verwoord: *'Deze zone omvat in hoofdzaak de Koning Albertlaan en de directe omgeving van het Koningin Maria Hendrikaplein, twee stedenbouwkundige structuren waarlangs centrumfuncties gewenst zijn. [...] Achterliggende ambitie is om in de Rijsenbergwijk een gezond evenwicht te vinden tussen wonen en centrumfuncties. Onder centrumfuncties worden verstaan: kleinhandel, horeca, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen. Wonen is wenselijk, maar niet verplicht.'*

De aanvraag in de Koning Boudewijnstraat situeert zich in die 'multifunctionele zone' waar cfr. de voorschriften, naast wonen, ook volgende centrumfuncties toegestaan zijn: kleinhandel,

horeca, bedrijven, kantoren en diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. Deze bestemmingen moeten wel te allen tijde verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving.

Het pand van de aanvraag wordt gebouwd op maat van en uitgebaat door de vzw Konekt, erkend als 'vergunde zorgaanbieder' en 'organisatie voor sociaal-cultureel volwassenenwerk'. De functie van het gebouw valt daarom onder de stedenbouwkundige categorie 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen'. De inpassing van deze inclusiehub/gemeenschapsvoorziening in de onmiddellijke woonomgeving, is afhankelijk van verscheidene aspecten waaronder het gabarriet, het parkeerverhaal en het geluidsaspect. De aanvraag wordt hierop gunstig beoordeeld, mits het naleven van de nodige bijzondere voorwaarden. De uitgebreide motivatie hiertoe kan hieronder gelezen worden en ook in punt 8.3. OMGEVINGSTOETS – ASPECT GELUID en ASPECT MOBILITEIT.

Mobiliteit

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

- Type functie: gemeenschapsvoorziening met danszaal, horecagedeelte, multifunctionele ruimtes en kantoren
- Ligging: gele zone
- Grootte: ca. 710 m² vloeroppervlakte (boven- en ondergronds)

De oppervlakte van het project valt boven de 500 m² waardoor er normaal zowel fiets- als autoparkeerplaatsen zouden moeten voorzien worden. Voor gemeenschapsvoorzieningen gelden echter geen parkeerrichtlijnen. Het aantal plaatsen wordt met die reden steeds in samenspraak met de aanvrager wordt bepaald. Rekening houdend met de doelgroep, de te verwezenlijken functies en locatie nabij Gent-Sint-Pieters wordt voor dit project **5 afgesloten fietsparkeerplaatsen voor personeel** gevraagd, en **geen autoparkeerplaatsen**. Volgende motivatie wordt hiervoor toegepast:

Bereikbaarheid

- Het project is goed bereikbaar voor de voetganger, voor de fietser en met het openbaar vervoer. Het project wordt daardoor gunstig beoordeeld vanuit het STOP-principe (cascade-voorkeur van stappers over trappers naar openbaar vervoer en dan pas personenwagens).
- De Koning Boudewijnstraat en omliggende straten zijn voorzien van veilige voetgangersinfrastructuur. Het project bevindt zich op korte wandelafstand (ca. 200 m) van station Gent-Sint-Pieters. In de Koning Boudewijnstraat zijn geen afgescheiden fietspaden voorzien maar gelet op het zone 30-regime is gemengd verkeer hier van toepassing.

Auto (werknemers, cliënten en bezoekers – met en zonder beperking)

- Door de ligging nabij Gent-Sint-Pieters zijn er beter manieren aangewezen om het project te bereiken dan de wagen: zowel voor werknemer, cliënten als bezoekers. Voor

deze gebruikers mét een beperking is de nabijheid van het openbaar vervoer ook essentieel. Een gebouw waarin iedereen met een auditieve, visuele, fysieke of cognitieve beperking welkom is, slaagt pas als de locatie voor deze mensen (meestal zonder rijbewijs) ook voor hen vlot bereikbaar is.

- Er worden daarom geen autostaanplaatsen op eigen terrein gevraagd.
- Om het gebruik van het openbaar vervoer maximaal te stimuleren, wordt het gebruik van de exploitatie beperkt tot de gangbare uren van het openbaar vervoersaanbod. Derhalve wordt een **bijzondere voorwaarde** opgenomen, geïnspireerd op artikel 5.32.2.2§2 van VLAREM II: de exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is verboden vanaf 22 uur tot 8 uur (zie ook punt 8.3. OMGEVINGSTOETS – BIJSTELLING SECTORALE VOORWAARDEN).
- Sensibilisering blijft sowieso een aandachtspunt. De aanvrager geeft aan dit te doen.
- Mits alsnog de wagen en niet het openbaar vervoer gebruikt wordt, is hiervoor ruimte in de parking van het station Gent-Sint-Pieters. Deze doorverwijzing is gelijkaardig aan het gebruik van publieke parkings in het centrum van de stad, voor de daar aanwezige publiekstrekkende functies.
- Mits gebruikers met de wagen afgezet worden, kunnen hiervoor de bestaande parkeermogelijkheden in de straat gebruikt worden. Het voorzien van een drop-offzone t.h.v. het project is niet wenselijk. De Stad voert geen vraaggestuurd beleid.

Fiets (werknemers – met/zonder beperking)

- De meeste werknemers van de inclusiehub hebben een beperking en komen niet met de fiets maar met het openbaar vervoer.
- Voor de overige werknemers wordt een afgesloten fietsenstalling met 5 plaatsen gevraagd.

Fiets (cliënten en bezoekers – met/zonder beperking)

- Cliënten en bezoekers met een beperking komen niet met de fiets maar met het openbaar vervoer.
- Bezoekers met de fiets dienen een plaats te vinden op het openbaar domein. In de omgeving van het station Gent-Sint-Pieters is deze doorverwijzing naar het openbaar domein gelijkaardig aan het gebruik van publieke fietstaanplaatsen in het centrum van de stad, voor de daar aanwezige publiekstrekkende functies. Aan de zuidzijde van de straat bevinden zich heel wat stallingsmogelijkheden voor fietsen.
- Het bijkomend voorzien van openbare fietsstaanplaatsen t.h.v. het project is momenteel niet mogelijk. De Stad voert immers geen vraag gestuurd beleid maar onderzoekt op welke plek openbare staanplaatsen nodig zijn. Indien in de Koning Boudewijnstraat de vraag hiertoe zou toenemen, zullen hiervoor ten gepaste tijde bijkomende staanplaatsen voorzien worden. De juiste locatie t.a.v. alle publiekstrekkende functies in de omgeving zal dan onderzocht worden.
- Sensibilisering blijft hierbij sowieso een aandachtspunt. De aanvrager geeft aan dit te doen, dit is ook in het eigen belang. Verkeerd gestalde fietsen verhinderen immers mensen met een beperking om op een veilige en aangename manier de inclusiehub te bereiken. Het mensen op alle mogelijke manieren bewust maken van de onaangename gevolgen die verkeerd geparkeerde fietsen voor mensen met een beperking kunnen hebben, zal deel uitmaken van de missie van Konekt.

Gabariet

Hoofdvolume: bouwhoogte en dakvorm

De mogelijke bouwenveloppe wordt bepaald in het RUP Rijsenberg. Het RUP schrijft een referentiehoogte van 3 bouwlagen voor, waarop plus of min 1 bouwlaag mag of moet afgeweken worden i.f.v. de harmonie met de omgeving. Een bouwlaag is minimum 2m70 en maximum 3m20. Voor de gelijkvloerse bouwlaag wordt minimum 2m70 en maximum 4 m gerekend. De referentiehoogte is bepaald tot de kroonlijst. Dit betekent bij 4 bouwlagen een kroonlijsthoogte tot 13m60.

Huidige aanvraag voorziet 4 bouwlagen met vooraan een kroonlijsthoogte van 12m67 en achteraan 13m60. De aanvraag doet bijgevolg beroep op de 'plus 1 bouwlaag' cfr. harmonie. Dit wordt als een terechte toepassing van de harmonieregel beschouwd om volgende redenen:

- De hoogte van het bestaande, te slopen, pand telt 4 bouwlagen. De bestaande kroonlijsthoogte wordt overgenomen (12m71 bestaande toestand, 12m67 nieuwe toestand).
- In de omgeving bevinden zich aan de straatzijde van de aanvraag nog bestaande en/of recent vergunde panden met 3 of 4 bouwlagen en een gelijkaardige kroonlijsthoogte: Koning Boudewijnstraat 3-3C, 7-13, 15-15C en het eigen bestaand gebouw 39-51. Andere panden hebben een hellend dakvolume met een ruime dakuitbouw die aanvoelt als 4^e bouwlaag: Koning Boudewijnstraat 17-17C, 19 en 25. Het pand 21-23B kent een dubbelhoge plint en 3 beperkt teruggetrokken bouwlagen. T.h.v. de aanvraag bevinden zich aan de overzijde van de straat ook volumes met 4 bouwlagen en een gelijkaardige kroonlijsthoogte (kantoorgebouwen van De Watergroep en ACV). Er moet geconcludeerd worden dat het straatbeeld bepaald wordt door een afwisseling van gebouwen met 3 en 4 bouwlagen waarbij deze met 4 bouwlagen kenmerkend geworden zijn.
- Het toepassen van de harmonieregel in +1 is bijgevolg vereist om een goede inpassing in het straatbeeld te kunnen realiseren.

De dakvorm moet cfr. het RUP gemotiveerd worden vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving en vanuit de architectuur zelf van het gebouw. Het RUP gaat ervan uit dat bij een afwerking met hellende daken er binnen het dak nog 1 functionele bouwlaag kan toegelaten worden. Technische ruimtes en dergelijke dienen binnen dit volume te worden geïntegreerd.

Huidige aanvraag voorziet bovenop de kroonlijst een hellend dak met een nokhoogte van 17m42 en een dakhelling van ca. 27° aan de straat en ca. 33° achteraan. De dakvorm is aanvaardbaar binnen zijn directe omgeving en vanuit de architectuur van het gebouw om volgende redenen:

- In het straatbeeld bevindt zich een variatie aan hellende en platte daken waardoor het gevraagde dak zich inpast in de omgeving. Onder meer volgende panden hebben een hellend dak: Koning Boudewijnstraat 7-13, 15-15C, 19, 25, 63 en 65. De panden 7-13, 15-15C, 19 en 25 hebben tevens 4 bouwlagen, of een dakuitbouw die aanvoelt als 4^e bouwlaag.
- Het licht hellend dakvlak (27° vooraan, 33° achteraan), uitgewerkt als groendak, is een juiste bekroning van het beglaasde voorgevelvlak en geeft een kwalitatieve aanblik.
- Binnen het dak wordt daarenboven geen (bijkomende) functionele laag voorzien maar louter een technische laag.

- De buitenopstelling van de warmtepomp bevindt zich niet in het bouwvolume maar veruitwendigt zich als een schouwvolume. De constructie komt lager dan de nok en is volledig akoestisch omkast door een donker gekleurd polypropyleen. Er kan hierdoor geoordeeld worden dat ook met de schouw aan de geest van het RUP voldaan wordt (zie ook punt 4.1. TOETSING RUP – DAKVORM).

Hoofdvolume: bouwdiepte verdiepingen

Het RUP geeft aan dat de bouwdiepte op de verdiepingen kan variëren. Wanneer gebouwd wordt in rijbebouwing mag de bouwdiepte max. 2 m verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m. Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacygaranties.

Huidige aanvraag voorziet een bouwdiepte van 15 m op de verdiepingen en overtreft het toegestane maximum niet. Deze bouwdiepte betekent een verdieping t.a.v. de burens maar met niet meer dan 2 m: links 94 cm, rechts 1m98. De meerdiepte t.a.v. de noordelijk gelegen rechterbuur kan bijdragen aan de privacy van de daar aanwezige balkons. De zuidwestelijke oriëntatie van deze balkons blijft volledig gevrijwaard. De uitsprong tegenover de zuidelijk gelegen linkerbuur bedraagt minder dan 1 m en heeft geen impact gezien de oriëntatie.

Gelijkvloerse aanbouw: bouwdiepte en -hoogte

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte binnen de bebouwbare multifunctionele zone (M) 18 m. Deze wordt volledig benut. In het verlengde ervan wordt de gelijkvloerse aanbouw uitgebreid in de tuinzone (T2).

In de tuinzone moet cfr. het RUP het begroeningspercentage 50 % bedragen. Max. 20 % van de tuinzone mag bebouwd worden met een maximum van 40 m² over max. 1 bouwlaag. De maximale hoogte van deze bebouwing bedraagt 2m80 bij een plat dak en 3 m bij een hellend dak.

In de aanvraag heeft de tuinzone een oppervlakte van 252 m² waarvan 140 m² (ca. 55 %) vergoend aangelegd wordt. In de tuinzone wordt daarnaast 25,6 m² verharding (Engelse koer) en 86,40 m² bebouwing voorzien. De 86,40 m² (ca. 34 %) overtreft de maximaal toegestane 40 m² en 20 % cfr. het RUP. Deze afwijking is echter aanvaardbaar om volgende redenen (zie ook punt 4.1. TOETSING RUP – BOUWVOLUME IN DE TUINZONE):

- Op vandaag bevindt zich ook bebouwing in de tuinzone. De gelijkvloerse bouwlaag reikt 20m diep. Achteraan staat een vrij groot bijgebouw tegen de achterste perceelsgrens, dat verbonden is met het hoofdgebouw via een passerelle. De oppervlakte van de bestaande bebouwing in de tuin bedraagt zo ca. 135 m² (ca. 53 %). Cfr. de overgangsbepalingen in het RUP kan de aanvrager ervoor kiezen deze bebouwing te verbouwen binnen het bestaande volume of te behouden.
- De aanvrager kiest er echter voor de oppervlakte in nieuwbouw te verkleinen naar 86,40 m² of ca. 34 %. Dit nieuwbouwvolume wordt ook meer compact voorzien, met name enkel tegenaan het hoofdvolume en niet achteraan op het perceel. Bijkomend wordt het hellend dak voorzien als groendak waardoor deze – net als een tuin – zowel een rol kan spelen in de waterhuishouding (vertraagde afvoer) als een cruciale rol in de

klimaatadaptatie door het tegengaan van het hitte-eilandeffect. De gevraagde oppervlakte kan hierdoor als een beperkte afwijking op de voorschriften van het RUP beschouwd worden.

De bebouwing in de tuinzone heeft een hellend dak (loodrecht georiënteerd op de straat) met een nokhoogte van 4m20. Tegenaan de perceelsgrenzen is de aanbouw ca. 3m10 hoog. De bouwhoogte overtreft het maximum van 3m bij hellende daken cfr. het RUP. Deze afwijking is echter aanvaardbaar om volgende redenen (zie ook punt 4.1 TOETSING RUP – BOUWVOLUME IN DE TUINZONE):

- De bouwhoogte van het volume in de tuin is hoger dan toegestaan maar vereist geen wijzigingen aan scheidingsmuren.
- De nok van het dak is tevens slechts 1 m hoger dan de scheidingsmuren van de burens en bevindt zich op 6m afstand van de perceelsgrenzen.
- Er kan hierdoor geoordeeld worden dat het volume rekening houdt met de situatie bij de burens. De gevraagde hoogte kan als een beperkte afwijking op het RUP beschouwd worden.

Architectuur en afwerking

De voorgevel wordt gekenmerkt door een uitnodigende plint. Daarboven werkt de grote glaspartij als een frisse verschijning in de straat.

Een bekleding van de plint met verscheidene groengetinte materialen benadrukken deze als stedelijke plint en de meest publiek toegankelijke verdieping van het gebouw. Het tegelwerk is daarenboven akoestisch dempend om lawaaihinder vanaf hier te vermijden.

Het overdekte portaal betreft de bezoeker meteen bij de werking van het gebouw. Het deels teruggetrokken karakter is ook relevant voor doelgroep, een opening in de gevel maakt het terugvinden van het pand eenvoudiger voor blinden.

Het deels teruggetrokken karakter van de plint is door zijn brede opening (5m12 op een gevelbreedte van 11m84) afwijkend op de voorschriften van het RUP welke hier een minimum van 70 % van de breedte vraagt, tegenaan de voorbouwlijn. Er wordt echter geoordeeld dat over een voldoende brede zone in aansluiting met de aanpalende panden op de voorbouwlijn wordt gebouwd. Hierdoor is de visuele en vormelijke aansluiting met de aanpalende gebouwen voldoende gegarandeerd. De gevel kan cfr. de voorschriften 3m55 achteruit getrokken worden. Een verbreding van deze zone naar de voorziene 5m12 is aanvaardbaar. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het RUP (zie ook punt 4.1. TOETSING RUP – BOUWLIJN).

Bovenaan de plint wordt een groot betonnen blauwgrijs gepigmenteerd vlak voorzien (een 'uithangbord') met de naam 'Konekt' welke het gebouw op een kwalitatieve manier kenbaar maakt in de straat.

Voor het overige wordt hier verwezen naar punt 8.2. ADVIES TEAM STADSBOUWMEESTER.

Tuin

In de tuinzone T2 moet cfr. het RUP het begroeningspercentage 50 % bedragen. De tuinzone is 252 m² groot waarvan 140 m² (ca. 55 %) effectief aangelegd wordt als vergroende tuin.

De randen van de tuin worden voorzien met grassen en struiken die gedijen in halfschaduw, tegenaan de scheidingsmuren komen klimplanten. Centraal wordt een Valse Acacia (Robinea Pseudoacacia) geplant. Deze bomen hebben een licht doorlatend bladerdek die ondergroei mogelijk

Centraal in de tuin wordt ongeveer de helft van deze oppervlakte (ca. 70 m²) aangelegd als gazon, verstevigd met polyethyleenroosters. Op die manier blijft het grasveld, ook in periodes van veelvuldige neerslag, vlot rolstoeltoegankelijk. Het verstevigd gazon wordt ook in het vereiste begroeningspercentage gerekend aangezien dit voldoet aan de definitie in het RUP: *'Begroeningspercentage = percentage van het perceel dat onverhard is (volle grond), voorzien van planten en/of hoogstammig groen en waardoor water kan infiltreren in de bodem. (Brand)wegenis wordt hiervan uitgesloten.'* Het verstevigd gazon wordt immers voorzien in volle grond en laat tegelijkertijd vergroening en infiltratie toe.

De 140 m² tuin kan een rol te spelen in de waterhuishouding (infiltratie, zie **bijzondere voorwaarde**) en een cruciale rol in de klimaatadaptatie, met name door het tegengaan van het hitte-eiland effect. Het is daarin bewezen dat beplanting, zeker opgaande bomen maar zelfs (verstevigd) gras, reeds een verschil kan maken.

Het kunnen gebruiken van de tuin, is tevens een logische vraag in relatie tot de werking van de inclusiehub. Het begaanbaar gedeelte gazon is beperkt tot ca. 70 m². Deze beperkte oppervlakte zal, in combinatie met de groenbuffer aan de randen, geen buitengewoon geluidseffect met zich meebrengen. Het gebruik van de tuin wordt hierdoor aanvaardbaar geacht.

8.2. Advies Team Stadsbouwmeester

Traject

Dit project werd intensief mee gevolgd door Team Stadsbouwmeester, bij de wedstrijd fase was de Stadsbouwmeester deel van de jury, en nadien heeft het Team de besprekingen van dichtbij gevolgd. Het project werd op 25/03/21 voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering. Voor het verslag wordt verwezen naar de bijlage. Nadien werd Team Stadsbouwmeester verder betrokken in de evolutie van het ontwerp, zowel via email als tijdens gesprekken.

Conclusie

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen, er wordt een mooi en slim ontworpen plan voorgesteld. De verschijningsvorm is naar straatzijde toe genereus en stelt de werking open voor zijn omgeving en specifieke gebruikers.

Twee aspecten zijn cruciaal voor de vergunningsaanvraag:

Bouwhoogte/bouwdiepte hoofd- en bijgebouwen

Het RUP is erg bepalend voor wat betreft de mogelijkheden naar bouwhoogte en bouwdiepte, en dit zowel voor het hoofdgebouw als het bijgebouw.

Voor het hoofdgebouw wordt de kroonlijsthoogte gelegd conform de bepalingen van het RUP, en ook de bouwdiepte schikt zich binnen de voorwaarden.

Voor wat betreft de achterbouw gaat het voorstel uit van een bouwdiepte waarbij meer tuin wordt bekomen als de huidige situatie én waarbij tuingebouwtjes uit de tuin worden geweerd. Het volume wordt opgebouwd met hellend dak, waarbij de nok centraal evenwijdig loopt met de burens. Daardoor wordt de impact op de tuinen beperkt, door deze opbouw is geen sprake van invloed op de bezonning ten aanzien van de burens. Ten aanzien van een plat dak met grotere hoogte als de huidige tuinmuren is het voorstel met hellend dak een gunstiger scenario, aangezien de gevolgen voor de omwonenden worden beperkt, zowel naar bezonning toe als visueel.

Terras in de tuin

Ook voor de tuinzone is het RUP stringent, het RUP vraagt een begroeningspercentage van 50 % voor de tuinzone. In het voorliggend voorstel wordt de tuinzone voor 45 % bebouwd door de achterbouw en Engelse koer. Ambitie in het voorstel is om de resterende tuinoppervlakte 100 % waterdoorlatend te voorzien en te begroenen met beplanting in volle grond.

Team Stadsbouwmeester is van mening dat een kwalitatief voorstel wordt voorgelegd, dat volumetrisch zich schikt naar de voorwaarden van het RUP én de impact op de burens tracht te beperken. Konekt heeft als missie een samenleving waarin personen met en zonder beperking samen leven, leren en werken. Het programma dient eveneens op ontwerp- en gebouwniveau te worden ondersteund, om de werking mogelijk te maken.

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.

8.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Het afvalwater wordt via een septische put geloosd in de gemengde riolering. Voor het restaurant wordt een vetvanger voorzien.

Aspect lucht

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het

gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5 % per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als **opmerking** opgenomen.

Aspect bodem en grondwater

Het betreft de opslag van 100 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

De opslag van alle gevaarlijke producten moet, conform VLAREM II, in of op een inkuiping gebeuren. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Aspect geluid

Versterkte elektronische muziek

Bij de exploitatie van een lokaal met elektronisch versterkte muziek zijn de omgevingsnormen voor geluid van de Vlarem-regelgeving van toepassing.

Deze regelgeving voorziet dat het specifieke geluid (L_{sp}) van de onderzochte inrichting (i.c. een lokaal met elektronisch versterkte muziek) moet getoetst worden aan de omgevingsnormen in één of meerdere beoordelingspunten (BP).

Zulke toetsing gebeurt doorgaans in een akoestisch onderzoek (AO), dat moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem deskundige in de discipline geluid.

In het AO wordt dan nagegaan hoe hoog het geluidsniveau mag bedragen in de exploitatie, zodat voldaan is aan de omgevingsnormen voor geluid in de buurt. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke akoestische eigenschappen van het pand.

In het licht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 november 2012 wordt in de regel een AO opgelegd voor lokalen met elektronisch versterkte muziek die vallen binnen rubriek 32 indelingslijst (bijlage 1 van Vlarem II). Op die manier wordt geanticipeerd op potentiële geluidshinder die zou kunnen ontstaan in de buurt.

In het dossier zit een akoestische studie vevat, uitgevoerd door een erkende deskundige in de discipline geluid. Deze akoestische studie beschrijft de bouwtechnische maatregelen die nodig zijn zodat voldaan is aan de omgevingsnormen. Echter, zonder controlemetingen in situ, onder de vorm van een volledig AO, kan het maximale toegestane geluidsniveau niet met zekerheid vastgelegd worden.

Voorafgaand aan het opstarten van de exploitatie, moet de exploitant de resultaten van een volledig AO (cfr. bijlage 4.5.2 van Vlarem II), ter evaluatie voorleggen aan de dienst Toezicht van de stad Gent (toezicht@stad.gent), met vermelding van het dossiernummer. Dit akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem-deskundige in de discipline geluid. Vóór de geluidsmetingen plaatsgrijpen moet, in navolging van bijlage 4.5.1.§2 van

Vlarem II, een meetvoorstel voorgelegd worden aan de Dienst Milieu en Klimaat. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

In afwachting van de resultaten van het volledig AO wordt het maximale geluidsniveau van de dansstudio beperkt tot 90 dB LAeq,30 sec. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Eens de resultaten van het volledig AO bekend zijn, zullen specifieke voorwaarden m.b.t. het maximale toegelaten geluidsniveau in de zaal opgelegd worden.

Leveringen

De Stad wil bij het beleveren van de inclusiehub (net als bij andere zaken) de rust t.a.v. omwonenden garanderen. Er wordt daarom volgende **bijzondere voorwaarde** gesteld: om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bestelwagens tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, e.d.

Aspect mobiliteit

De Stad wil bij het beleveren van de inclusiehub (net als bij andere zaken) de rust t.a.v. omwonenden garanderen. Ook het beperken van hinder en het garanderen van de veiligheid op het openbaar domein in deze woon- en stationsomgeving zijn essentieel. Er wordt daarom volgende **bijzondere voorwaarde** gesteld: bij het leveren moet er gewerkt worden met venstertijden, zodat er geen conflicten in de spits mogelijk zijn: tijdens de week kan niet geleverd worden tussen 7u30 en 8u30 en niet tussen 15u30 en 16u30, op woensdag wijzigt dit laatste naar 11u30 en 12u30.

Bijstelling sectorale voorwaarden

De openingsuren zullen van 8 uur tot 23 uur zijn.

Er wordt een bijstelling van artikel 5.32.2.2§2 van VLAREM II aangevraagd. Dat artikel stelt: *“De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is, behalve op zon- en feestdagen, verboden vanaf 3 uur tot 7 uur. In afwijking van de in deze paragraaf vermelde verbodsbepalingen kan, in functie van de plaatselijke omstandigheden, elke andere regeling inzake openings- en sluitingsuren worden vastgesteld in de bijzondere voorwaarden.”*

De exploitant wenst dat de exploitatie ook op zon- en feestdagen tot 23 uur uitgebaat mag worden. Aangezien dat sowieso mogelijk is onder de voorwaarden in artikel 5.32.2.2§2 van VLAREM II is de vraag tot bijstelling zonder voorwerp.

Gezien de noodzakelijke inpassing in de woonomgeving en het gebruik van openbaar vervoer wordt **het gebruik van de exploitatie beperkt**. Derhalve wordt een **bijzondere voorwaarde** opgenomen, geïnspireerd op artikel 5.32.2.2§2 van VLAREM II: **De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is verboden vanaf 22 uur tot 8 uur.**

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Sanitair afvalwater (met septiek) + afvalwater van restaurant/café (met vetvanger) Nieuw	1088,28 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties en warmtepompen. Nieuw	24,93 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Kleine verpakkingen kuisproducten Nieuw	100 liter
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en = 95 dB(A) LAeq,15min is Dansstudio in de kelder Nieuw	90 DB(A)_LAEQ_15

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_2023136313 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

- Dossier OMV_2023136313 - Stedenbouwkundige handelingen intern advies omschrijving.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen + het oprichten en de exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvoorwaarden aan Konekt vzw (O.N.:0524936680) gelegen te Koning Boudewijnstraat 39-51, 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 Vzw Konekt milieulijk met inrichtingsnummer 20231012-0018 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Sanitair afvalwater (met septiek) + afvalwater van restaurant/café (met vetvanger) Nieuw	1088,28 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties en warmtepompen. Nieuw	24,93 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Kleine verpakkingen kuisproducten Nieuw	100 liter
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Dansstudio in de kelder Nieuw	90 DB(A)_LAEQ_15

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Voorafgaand aan het opstarten van de exploitatie, moet de exploitant de resultaten van een volledig AO (cfr. bijlage 4.5.2 van Vlarem II), ter evaluatie voorleggen aan de dienst Toezicht van de stad Gent (toezicht@stad.gent), met vermelding van het dossiernummer. Dit akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem-deskundige in de discipline geluid en zowel rubriek 32 als de technische installaties omvatten. Vóór de geluidsmetingen plaatsgrijpen moet, in navolging van bijlage 4.5.1.§2 van Vlarem II, een meetvoorstel voorgelegd worden aan de Dienst Milieu en Klimaat.

2.a. Bij het leveren moet er gewerkt worden met venstertijden, zodat er geen conflicten in de spits mogelijk zijn: tijdens de week kan niet geleverd worden tussen 7u30 en 8u30 en niet tussen 15u30 en 16u30, op woensdag wijzigt dit laatste naar 11u30 en 12u30.

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

3. Het maximale geluidsniveau van de dansstudio wordt beperkt tot 90 dB LAeq,30sec.

4. De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is verboden vanaf 22 uur tot 8 uur.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Volgende bijstelling is zonder voorwerp: Artikel: 5.32.2.2. Geluid en trillingen

§ 2. De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is, behalve op zon- en feestdagen, verboden vanaf 3 uur tot 7 uur. In afwijking van de in deze paragraaf vermelde verbodsbepalingen kan, in functie van de plaatselijke omstandigheden, elke andere regeling inzake openings- en sluitingsuren worden vastgesteld in de bijzondere voorwaarden.

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

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

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

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 februari 2024 met kenmerk 066176-007adviesBA/DA/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 januari 2024 met kenmerk 2024010051). **Er moet ASTRID-indoordradiodekking voorzien worden.**

Bedrijfsafval horecagedeelte

Er moet op eigen terrein voorzien worden in een in pandige en goed verluchte tijdelijke opslag van bedrijfsafval.

Ondergrondse constructies

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

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Infiltratievoorziening

Er dient in de tuin een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd te worden, cfr. de toegevoegde plannen in het dossier (6.400 liter – 16m² – 40cm diep).

Riolering

De aansluiting van het private afvoerstelsel op het openbaar stelsel moet voldoen aan de bepalingen uit artikel 3.5 van het algemeen bouwreglement.

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

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de

privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te 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/richtlijnegeurhinder.

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 40cm tot 60cm. 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

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

Openbaar domein – sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

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

Openbaar domein – opbouw

Bij het **vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een 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.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Sloop

AFVAL

Het gebouw wordt gesloopt. Er werd een sloopopvolgingsplan toegevoegd aan de aanvraag. De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

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

STOFEMISSIEIS

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

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

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

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

Minimaal 1 van deze 4 maatregelen moet genomen worden.

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

ASBEST

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>.

Milieu

1. De voortgebrachte **afvalstoffen** worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

2. Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de **koelmiddelen** zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De **koelinstallaties** dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het **relatief lekverlies** (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

3. De **opslag van alle gevaarlijke producten** moet, conform VLAREM II, in of op een inkuiping gebeuren.

Bemaling

Een grondwaterbemaling is noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken, dat blijkt uit de bijgevoegde bemalingsstudie. 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.

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: tdwegen@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).

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.

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

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.

Werfzone en werfverkeer

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

In functie van de organisatie van het **werfverkeer** dient het [Mobiliteitsbedrijf](#) en de [cel Minder Hinder](#) gecontacteerd te worden. De Stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>). De Stad Gent wil:

- Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.
- Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.
- Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 inkennisstelling 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 stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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


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


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

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

Mededeling

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

 Elektronisch ondertekend op
25/04/2024 om 21:31:43 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
25/04/2024 14:11:37 (GMT+02:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_04525 - OMV_2023136313 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen + het oprichten en de exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingscentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvoorwaarden - met openbaar onderzoek - Koning Boudewijnstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023136313

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

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

Plannen	Hash code (base64)
KIG_DO_plannen_bestaand_verdieping - 1.pdf	adOLYtFQ6Xr9H4M1/O5w9A==
KIG_DO_plannen_legende.pdf	Z79tcL60Ut1KK3/KwAd86g==
KIG_DO_plannen_verdieping -1.pdf	KSai3RpOvLbI73HoVAqYaA==
KIG_DO_plannen_verdieping 4.pdf	yv6V1gd1K50ATKmynEw+UQ==
KIG_DO_plannen_verdieping 1.pdf	fCTIkWFXr62uw5juVBclOA==
KIG_DO_plannen_dakenplan.pdf	0ide8vZ+RqO5j1/lytyh1w==
KIG_DO_plannen_Verdieping -2.pdf	a7PJJWnfMNYKDHldbEUu/w==
KIG_DO_plannen_verdieping 2.pdf	vCap1B+er7AT5TMAGwlqVg==
KIG_DO_plannen_bestaand_verdieping 2.pdf	HN5+NTKTLTZ1PLEB/7Pu7A==
KIG_DO_plannen_verdieping 0.pdf	3yYvRGbqwrs8cYgYRLH4GQ==
KIG_DO_plannen_bestaand_verdieping 1.pdf	ICOdajKwRMaggRs6/1xzeg==
KIG_DO_plannen_bestaand_dakenplan.pdf	oh8/yzs3XrCan4F8V1uEgQ==
KIG_DO_plannen_verdieping 3.pdf	d0DePYzGYebAoVGQb1YzBQ==
KIG_DO_plannen_bestaand_verdieping 3.pdf	PPbkPo9wWG5z1NW2i6bqWA==

KIG_DO_plannen_bestaand_verdieping 0.pdf	Fhv1c482UWcqQh/YqIY1Yw==
KIG_DO_plannen_terreinsnede.pdf	WhCbAKUZc5tzC48eTTBswQ==
KIG_DO_plannen_bestaand_terreinsnede.pdf	aTjnYcgVA66PZ5JlJnjBew==
KIG_DO_plannen_inplantingsplan.pdf	SAYAlPi2ineXnfAEHoNWsQ==
KIG_DO_plannen_bestaand_inplantingsplan.pdf	j1i+a65GxS9T+FSIUo8VAA==
KIG_DO_plannen_snede_AA.pdf	4VKcPep52vKMfQvmR5PBpw==
KIG_DO_plannen_snede_EE.pdf	4ges+IxO8e3yRgwhOoYLZg==
KIG_DO_plannen_bestaand_snede_FF.pdf	Gm/iQTD0AGeECbzSeKDSyw==
KIG_DO_plannen_bestaand_snede_BB.pdf	Qh/Mg03LEd80LE/YYvS8/w==
KIG_DO_plannen_snede_FF.pdf	IV79XzhoIXFCoxDxli6QdQ==
KIG_DO_plannen_snede_GG.pdf	kgFSlgKNb8Aktc/Nvi7uoA==
KIG_DO_plannen_snede_DD.pdf	oRfzX8ysrIC4UwdYaa0peA==
KIG_DO_plannen_snede_BB.pdf	DiL5mTYdA9ta/81XKhUvMg==
KIG_DO_plannen_snede_CC.pdf	AsmtVy8g1e4QN9WU2H1e7w==
KIG_DO_plannen_bestaand_snede AA.pdf	dZbCSsl3oeCLhT2+s5B1Kw==
KIG_DO_plannen_gevel_west.pdf	Oe8+cBPpPxqzv7oYrz2pFw==
KIG_DO_plannen_gevel_oost.pdf	17usWvhBq5Jyb8QH+CgNeg==
KIG_DO_plannen_bestaand_gevel_west.pdf	tD2EcdnN4ShofEQLoKGzUQ==

KIG_DO_plannen_gevel_zuid.pdf	TCtybZefRs+q3zdm/NPGkw==
KIG_DO_plannen_gevel_noord.pdf	Ce/Zh+nO7+k0sWjCXGPX0Q==
KIG_DO_plannen_bestaand_gevel_oost.pdf	/07hXHEK4TgxfjIAH4Rjg==

Voorliggende aanvraag OMV_2023136313, betreft het slopen van gebouwen + het oprichten en de exploitatie van een nieuwe inclusiehub (ontmoetingcentrum met café/restaurant, dansstudio, polyvalente ruimtes en vergaderzalen) + bijstelling van de milieuvoorwaarden, door Konekt vzw, gelegen te Koning Boudewijnstraat 39, 41, 43, 45, 47, 49 en 51, 9000 Gent.

De eerdere aanvraag OMV_2021165207 leidde niet tot een gunstig advies. Team Stadsbouwmeester was niet betrokken in de recente gesprekken rond dit project, maar stelt vast dat de krachtlijnen in het ontwerp worden behouden. Ze herhaalt bijgevolg het eerder gegeven advies:

1. Traject

Dit project werd intensief mee gevolgd door Team Stadsbouwmeester, bij de wedstrijdphase was de Stadsbouwmeester deel van de jury, en nadien heeft het Team de besprekingen van dichtbij gevolgd. Het project werd op 25/03/21 voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering:

Voorliggend project is gelegen in de stationsomgeving van Sint-Pieters in de Koning Boudewijnstraat, waar het vrij strikte RUP Rijsenberg van toepassing is. Er wordt een dens programma voorzien op het perceel, als inclusief publiek programma is het maatschappelijk zeer relevant. De locatie cruciaal voor de zelfredzaamheid van het publiek. Het project is het gevolg van een wedstrijd. Aandachtspunten zijn nog de omvang van de cafetaria en het bijgebouw in de tuin, en ook de dakvorm strookt nog niet met de voorschriften. Een compactere uitbouw aanleunend op het hoofdvolume is mogelijk, maar de hoogte is cruciaal in de verantwoording. Daarnaast is ook de verhardingsgraad in de tuin nog te hoog. De juridische verantwoording van het voorstel is voor Dienst Stedenbouw nog moeilijk te vinden, er moet stedenbouwkundig kunnen worden ontzorgd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

> PROGRAMMA: inclusief programma in stationswijk

> CONTEXT: kwaliteitsopvolging binnen wedstrijd, realisatie project binnen RUP Rijsenberg

ADVIES

Het ontwerp wordt voor de Kwaliteitskamer duidelijk toegelicht, ze meent dat een mooi en slim plan wordt gepresenteerd. Er wordt een helder opgebouwd hoofdvolume voorgesteld, met aan de voorzijde een aantal kleine schakelruimtes achter een zeer levendige gevel. Achteraan het hoofdvolume worden grotere ruimtes voorzien. Op het gelijkvloers wordt een nevenschikking aan functies voorgesteld bovenop een ondergrondse zaal.

Voor de Kwaliteitskamer zijn concreet volgende elementen verder aan te passen of te verfijnen:

1. Stedenbouwkundige verantwoording achterbouw

Het is positief dat de footprint zoveel als mogelijk verder wordt beperkt, maar Dienst Stedenbouw geeft aan dat de rek op de voorschriften van het RUP op is. Het project spreidt zich over twee verschillende zones in het RUP, en het volume van de aanbouw is al groter dan wat toegelaten is vanuit het RUP. Moeilijkheid ligt in de achterbouw, waarvan de hoogte in het achterste deel niet te motiveren valt. Maatgevend in het voorstel voor de bouwdiepte op het gelijkvloers zijn zowel het gelijkvloerse programma als de ondergrondse zaal. Het ontwerp gaat voorbij de 18m grens, net daar zit het probleem en is de afwijking te veel.

De Dienst stedenbouw apprecieert dat de effectieve ruimtelijke impact wordt beperkt door de dakvorm, echter er kan slechts 3m hoogte worden toegestaan in de achterste zone. Dit is problematisch ten aanzien van het RUP. Aangezien de vrije hoogte mee de kwaliteit van de ruimte bepaalt en deze in de eerste zone wel haalbaar is, wordt gevraagd een afbouw naar achter toe door bvb een aangepaste dakvorm te onderzoeken. Bijvoorbeeld een 3-kantig schilddak of een vorm die zich dichter bij het hoofdvolume situeert en daar wel de gewenste interne vrije hoogte kan voorzien, zij het in een minder langgerekte vorm.

De Kwaliteitskamer vindt het slim om de nok in het voorstel evenwijdig te leggen aan de zijdelingse perceelgrens, en is van mening dat een vriendelijk voorstel naar de burens toe wordt voorgelegd. De Kwaliteitskamer begrijpt echter eveneens de problematiek van de stedenbouwkundige motivering. Motivatie om het profiel vergunbaar te maken ligt mogelijks in het feit

dat de bestaande tuinmuur niet dient te verhogen bij aansluiting op het hellend dak.

Voor de Kwaliteitskamer is cruciaal dat voldoende bijkomende kwaliteiten worden ingebouwd om beperkingen toe te staan op basis van kwaliteit. De mathematische vraag is anders als de intentie van de regel, als een gebaar naar de burens toe, en waarbij vriendelijkheid en licht niet worden ontnomen. Ondanks dat het voorstel mathematisch moeilijk te verantwoorden valt, wordt de intentie van de regel hier wel gevolgd.

Daarnaast vraagt de Kamer het omgekeerde van de dakvorm van de achterbouw in beeld te brengen, de nok een kwartslag draaien in richting van het hoofdvolume, en waarbij ter hoogte van de achterzijde een lager volume kan worden gerealiseerd. Nadeel in dit scenario is dat de impact op de buur groter zal zijn, aangezien hoger op de scheidingsmuur zal worden gebouwd. Er moet echter tot een DNA worden gekomen wat de beste kwaliteit kan opleveren.

De Kamer vraagt te bestuderen in welke mate de achterbouwlijn nog kan worden verschoven, ze oppert het sanitair uit de achterbouw te halen en te onderzoeken wat dit kan opleveren.

2. Technieken op het dak

De Kwaliteitskamer ziet in de snede een grote technische component, die ook vriendelijk wordt ontworpen naar de omgeving toe. Echter, akoestiek kan eveneens een bron zijn van discussie of overlast. De Kwaliteitskamer vraagt de technieken ook in te kapselen, als kwaliteit naar de omgeving toe, en pleit voor een omkasting. De dakopbouw moet zo weinig mogelijk ogen als een technisch verdiep.

3. Dakvorm

In de beelden van de maquette ziet de Kamer verwantschap tussen de zaal boven en die op het gelijkvloers. Indien de dakvorm evolueert naar bijvoorbeeld een sheddak, rijst de vraag of de verwantschap nog even helder zal zijn, en of deze dakvorm hier op zijn plaats is.

4. Ontharding in tuin

Het RUP gaat uit van 50% onverhard in de volledige tuinzone. Die 50% dient er, gelet op de grote rek die al is toegegeven, voor Dienst Stedenbouw ook effectief op het totaal van de tuinzone te worden bekeken en niet enkel op het onbebouwd deel na uitwerken van het ontwerp. Dit is naar alle doelstelling op vlak van klimaat, ontpitting en ontharding, waterhuishouding, voor Dienst Stedenbouw niet te motiveren in een vergunningsaanvraag.

Belangrijk voor de Kamer is het vermijden van cementgebonden funderingen in de tuin. In het voorstel wordt de axiale circulatie doorgetrokken tot in de tuin, waardoor een centrale zone met beperkt aantal tafels met randbeplanting wordt voorzien. In de vormgeving en functionaliteit van de tuin leest de Kamer nog teveel het imago van een verhard aangepakt idee. In het restaurant zal de bezetting een pak groter zijn, voor de Kwaliteitskamer gaat het over de spanning tussen binnen en buiten. De Kamer adviseert een oefening te doen met meer gespreid groen, en variante groottes van open zones, waardoor de verhardingsgraad een ander imago krijgt, en waardoor het randeffect kan worden vermeden. Of het zicht op een dominante boom vanuit de axialiteit bijvoorbeeld, niet enkel te verantwoorden vanuit het klimatologisch aspect, maar eveneens vanuit het zicht van het volume, de verdieping en het binnengebied.

De Kwaliteitskamer vraagt alternatieve scenario's te onderzoeken die het groen imago meer naar voor kunnen schuiven, gecombineerd met waterhuishoudingsvoorzieningen, en het sociaal gebruik. De Kwaliteitskamer oppert daarnaast het idee van een verdiepte tuin, waardoor een stedenbouwkundige oplossing zou kunnen gevonden worden in het volume van de aanbouw.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens boven aangehaalde punten. De Kamer vraagt Team Stadsbouwmeester te betrekken in de verdere evolutie in dit ontwerp, bilateraal overleg met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw kan worden georganiseerd om het verder onderzoek te bespreken.

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.

Nadien werd Team Stadsbouwmeester verder betrokken in de evolutie van het ontwerp, zowel via email als tijdens gesprekken.

2. Conclusie

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen, er wordt een mooi en slim ontworpen plan voorgesteld. De verschijningsvorm is naar straatzijde toe genereus en stelt de werking open voor zijn omgeving en specifieke gebruikers.

Twee aspecten zijn cruciaal voor de vergunningsaanvraag:

a) Bouwhoogtes/ bouwdiepte hoofd- en bijgebouwen

Het RUP is erg bepalend voor wat betreft de mogelijkheden naar bouwhoogte en bouwdiepte, en dit zowel voor het hoofdgebouw als het bijgebouw.

Voor het hoofdgebouw wordt de kroonlijsthoogte gelegd conform de bepalingen van het RUP, en ook de bouwdiepte werd schikt zich binnen de voorwaarden.

Voor wat betreft de achterbouw gaat het voorstel uit van een bouwdiepte waarbij meer tuin wordt bekomen als de huidige situatie én waarbij tuingebouwtjes uit de tuin worden geweerd. Het volume wordt opgebouwd met hellend dak, waarbij de nok centraal evenwijdig loopt met de burens. Daardoor wordt de impact op de tuinen beperkt, door deze opbouw is geen sprake van invloed op de bezonning ten aanzien van de burens. Ten aanzien van een plat dak met grotere hoogte als de huidige tuinmuren is het voorstel met hellend dak een gunstiger scenario, aangezien de gevolgen voor de omwonenden worden beperkt, zowel naar bezonning toe als visueel.

b) Terras in de tuin

Ook voor de tuinzone is het RUP stringent, het RUP vraagt een begroeningspercentage van 50% voor de tuinzone. In het voorliggend voorstel wordt de tuinzone voor 45% bebouwd door de achterbouw en Engelse koer. Ambitie in het voorstel is om de resterende tuinoppervlakte 100% waterdoorlatend te voorzien en te begroenen met beplanting in volle grond.

Team Stadsbouwmeester is van mening dat een kwalitatief voorstel wordt voorgelegd, dat volumetrisch zich schikt naar de voorwaarden van het RUP én de impact op de burens tracht te beperken. Konekt heeft als missie een samenleving waarin personen met en zonder beperking samen leven, leren en werken. Het programma dient eveneens op ontwerp- en gebouwniveau te worden ondersteund, om de werking mogelijk te maken.

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.