



---

**2024\_CBS\_04617 OMV\_2023122256 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, 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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT NV met als contactadres Foreestelaan 86/201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023122256) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 oktober 2023.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp

- Adres: Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 88C, 89D, 89F, 90V, 90X, 90W, 90S, 93K en 472E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 januari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 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.

De aanvraag bevindt zich langsheen de Grotesteenweg-Noord. Langs deze steenweg komen zowel woonvolumes als nevenfuncties voor. Aan de overzijde bevindt zich het Technologiepark-Zwijnaarde. Het projectgebied omvat een aantal percelen waar op vandaag rijwoningen staan. Achter het projectgebied bevindt zich het natuurgebied Parkbos.

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

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van een bestaande huizenrij. Het nieuwe gebouw kent een gevelbreedte van 54 m. Het gebouw kent aan de rechterzijde een bouwhoogte van 19,50 m (6 bouwlagen). Richting de zuidwestelijke kant bouwt het gebouw af naar vijf, vier en drie bouwlagen.

De bouwdiepte aan de zuidkant bedraagt 13,5 m en aan de kopse kant (noordoosten) bedraagt de bouwdiepte op het verdiep 16,2 m.

Qua invulling wordt op het gelijkvloers een commerciële ruimte van 58 m<sup>2</sup> voorzien. Het bijhorende woonprogramma bestaat uit 30 appartementen. Er wordt een ondergrondse garage voorzien met 31 autoparkeerplaatsen. De ondergrondse parkeergarage wordt bereikt via een centrale doorrit.

Qua omgevingsaanleg wordt er achteraan een vrijstaande fietsenstalling voorzien van iets meer dan 120 m<sup>2</sup>, een padenstructuur die voor een deel omgeven wordt door een pergolaconstructie, een infiltratievoorziening en een openbare groenzone.

#### **Openbaar domein(groen)/rooilijn**

De aanvraag bevat een rooilijnaanpassing of nieuwe rooilijn. Op het aanpalende perceel aan de oostkant komt een fiets- of wandeltracé tussen de Grotesteenweg-Noord en de parkbosbruggen. Dit tracé is op vandaag tot tegen de perceelsgrens voorzien. Met deze aanvraag wordt dit tracé verbreed door een extra afstand van circa 3 m op te nemen in het openbaar domein. Op die manier is er extra ruimte om de groene achterliggende bestemming (RUP 'Groen') en invulling door te trekken naar de steenweg en op die manier zichtbaar en voelbaar te maken vanop de straat. Hiervoor wordt dus een nieuwe rooilijn gevestigd op de oostelijke grens van het nieuwe gebouw.

Achter het gebouw wordt bijkomend een openbare groenzone voorgelegd van ca. 430 m<sup>2</sup>. Deze nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de achterliggende groene bestemming uit RUP 'Groen' en aan de verbreding van het fietspad.

**Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Het betreft het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een geothermische warmtepomp. De 25 boringen voor het BEO-veld zullen niet dieper gaan dan 150 m diep zijn (lokaal dieptecriterium = 150 m) en zijn dus niet ingedeeld.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   lozen van bemalingswater   klasse 2   <b>Nieuw</b>	28 m <sup>3</sup> /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   geothermische warmtepomp   klasse 3   <b>Nieuw</b>	25,5 kW
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   bemaling ikv de uitvoering van bouwwerken   klasse 2   <b>Nieuw</b>	83502 m <sup>3</sup> /jaar

**2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 28/03/2019 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen en handelsruimtes en het inrichten van de achterliggende bestaande parking en verdere omgevingsaanleg na het slopen van de bestaande gebouwen en bijgebouwen (OMV\_2018071455).
- Op 04/11/2021 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van een bestaande huizenrij (OMV\_2021106266).
- Op 17/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor gent-ruilverkaveling schelde-leie: de aanleg van fietspaden deel 2 (f6+f7) (OMV\_2021148367).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/08/1974 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning. (1974 ZW 1342)

- Op 23/01/1975 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen woning. (1974 ZW 1368)
- Op 19/06/1986 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een winkel met meergezinswoning na afbraak van bestaande gebouwen. (1986/290)
- Op 09/03/2006 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (2005/70158)
- Op 12/09/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van drie aan elkaar palende woningen met bijgebouwen. (2011/70129)
- Op 07/03/2013 werd een weigering afgeleverd voor herindelen van woning met huisnummer 75, toegankelijk maken van woning door plaatsen lift, aanpassen van de gevels en daken van de woning met huisnr. 75, samenvoegen van woning met huisnr. 75 met woning met huisnr. 77. (2012/70206)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 7 februari 2024 onder ref. AV/411/2024/00012:

*Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)*

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 januari 2024 onder ref. 002725-007/PV/2024:

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

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 31 januari 2024 onder ref. AD-21-996 – 2de advies:

#### ***Drinkwater***

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

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor de nieuwbouw van een meergezinswoning met ondergrondse parking en commerciële ruimte.*

*Ons advies is gunstig.*

#### ***Riolering***

##### ***Algemeen***

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

*In de straat ligt een gescheiden rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.*

*Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen*

*Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website [www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen](http://www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.*

*De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.*

*De stad gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van 300 liter per IE (IE = Inwoners Equivalent) tot 10 IE en met een minimale inhoud van 2.000 liter. Nadien volstaat 225 liter per bijkomend IE, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.*

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

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

*Specifieke bemerkingen op het dossier*

*De aanvraag betreft de sloop van een bestaande huizenrij (nr 77 – 85) , de nieuwbouw van een meergezinswoning met ondergrondse parking en een commerciële ruimte. Er zullen 30 entiteiten voorzien worden*

*De aanvraag gaat gepaard met de aanleg van openbaar groen. Op vraag van de stad wordt een buffervoorziening voorzien voor het bufferen van het fietspad.*

*Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. In de straat ligt een gescheiden stelsel waarop moet worden aangesloten.*

*Verbouwing/sloop: bij de afbraak van de bestaande gebouwen dient de nodige aandacht besteed te worden aan de afdichting van de bestaande rioolaansluiting Deze dient afgedicht te worden op de grens van het perceel.*

*Verbouwing/sloop: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de grotesteenweg-Noord dient bij voorkeur hergebruikt te worden. Gezien de meerdere huisaansluitingen van de bestaande woningen, moet er gewerkt worden naar een bestaande aansluiting.*

*Infiltratiemetingen: er is een infiltratierapport toegevoegd aan het dossier*

*Er zijn 3 metingen uitgevoerd dmv Porchet-proef. Uit de metingen kan niet worden afgeleid hoelang er is voorverzadigd voor de proef. De proeven zelf zijn voldoende lange gemeten met*

*Grondwatermetingen: in de nota ontwerpbundel wordt verwezen naar grondwatertafelmetingen. Deze zijn genomen in mei 2023 en september 2023. Hierbij zijn dus geen gegevens beschikbaar tijdens de winterperiode wanneer de hoogte grondwaterstanden zich voordoen. In lei 2023 is reeds een grondwaterstand van -0.90-mv mogelijk. Bijgevolg wordt de wadi zeker niet lager voorzien dan -0.50m-mv*

*Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Dit ontbreekt in het dossier. Tevens zijn er een paar onduidelijkheden in het dossier*

*Omgevingsbundel:*

*\* Op pag 2 van deze bundel worden volgende gegevens vermeld:*

*\* wadi 1 (5) = wadi met natuurlijke spelaanleiding*

*\* wadi 2 (6) = wadi 2 met glooiend speellandschap*

*\* infiltratie en bufferbekken met zittreden en zitrand (8)*

*\* Op pag 14 wordt verwezen naar een hemelwaternota maar deze is niet toegevoegd in dossier?*

*Er zijn wel toevoegingen van pdf over hergebruik, groendak, indeling van de dak/verhardoppervlakten, maar een echte nota is ons onduidelijk.*

*Op het rioleringsplan wordt maar 1 infiltratie-buffervoorziening vermeld.*

*Het is onduidelijk hoeveel oppervlakte (dak/verhard) zal aansluiten op wadi 1 en op wadi 2 en op de infiltratievoorziening. Elke wadi dient te worden gedimensioneerd volgens aangesloten oppervlakte.*

*De berekening is dus onduidelijk en niet éénduidig. Gelieve dit te verduidelijken in een duidelijk aangepast hemelwaternota. Verder is niet duidelijk of een verbinding tussen beide wadi's zal worden voorzien.*

*Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

*De septische put is voldoende gedimensioneerd cfr het aantal voorziene IE's volgens vermeld op de plannen.*

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

#### *Algemeen Besluit*

*Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd "gunstig met voorwaarden"*

*Volgende voorwaarden worden opgelegd:*

- \* Tijdens de afbraak/ loos van de woningen dienen de bestaande rioolaansluitingen in kaart gebracht te worden en duidelijk vermeld te worden op plan bestaande toestand.*
- \* De nodige aansluiting op de riolering in de nieuwe toestand dienen te worden afgestemd op de bestaande rioolaansluitingen. Nieuwe aansluitingen op de riolering zijn niet mogelijk.*
- \* er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare huisaansluitputjes.*
- \* De hemelwaternota dient verduidelijkt te worden volgens bovenstaande bemerkingen*
- \* Het rioleringsplan dient te worden aangepast volgens bovenstaande bemerkingen*
- \* Bijkomende dient een werfinplantingsplan te worden opgemaakt waarbij duidelijk is dat de plaats van de infiltratievoorziening zal worden gevrijwaard van verdichting (stockage van gronden/materialen is verboden)*
- \* Dit plan inzake afzetten van de infiltratiezones dient steeds zichtbaar op de werf aanwezig te zijn tijdens uitvoering van de werken (uithangen in de werfkeet). Farys kan sporadisch controle doen op de werf ter controle dat dit gevolgd wordt door de aannemer bouwwerken.*
- \* Gelieve Farys op de hoogte te brengen van de start van de werken.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 januari 2024 onder ref. 5000056111:

*We hebben de plannen van uw project goed ontvangen. Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:*

*Zoals in eerder overleg met Tine Paret, is er geen distributiecabine vereist in dit project. Mits het houden aan vooraf opgegeven vermogens!*

*Indien deze nog wijzigen kan er nog steeds noodzaak zijn om een distributie en/of klantcabine op te richten.*

*De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen, op heden zijn namelijk geen toereikende laagspanningsnetten aanwezig. Ifv aansluitbaarheid dient u hiervoor een offerte op te vragen via onze website – aansluitingen. <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen?app-refresh=1660804524075>*

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

*Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de*

*effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.*

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.*

*Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000056111. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.*

**Voorwaardelijk gunstig advies van Wyre afgeleverd op 4 januari 2024:**

*Netuitbreiding nodig:*

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

*Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 - cbs@wyre.be.*

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

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

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 5 januari 2024 onder ref. JMS 508406:**

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :*

*\* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

*\* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*

*\* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze*

klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).

**Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 2 februari 2024:

*De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 28 m<sup>3</sup>/uur – 672 m<sup>3</sup>/dag bedrijfsafvalwater met 2C stoffen (tijdens de bemaling, gedurende 8 maanden) op oppervlaktewater, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op oppervlaktewater.*

*Volgende bijzondere voorwaarde is van toepassing:*

*\* As : 50 µg/l*

*De overige gevaarlijke stoffen van de lijsten I en II van bijlage 2 C van Vlare II, mogen slechts worden geloosd in concentraties beneden de kwaliteitsdoelstelling voor het uiteindelijk ontvangende oppervlaktewater.*

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

*Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.*

**Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 7 februari 2024 onder ref. OVL-05151-A:

*Rubriek: rubriek 53.2.2.b)2°: bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen, beide met inbegrip van terug in de ondergrond brengen van bemalingswater in dezelfde watervoerende laag en het nuttige gebruik tot maximaal 5000 m<sup>3</sup> bemalingswater per jaar: 2° gelegen in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1 met een netto opgepompt debiet van meer dan 30.000 m<sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld*

#### *Aanvraag*

*Het project omvat de bouw van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarage op het adres Grotesteenweg-Noord 73-85 te 9052 Zwijnaarde. Voor de aanleg van de ondergrondse garage is een tijdelijke bemaling vereist. De aangevraagde bemaling is voor max. 83 502 m<sup>3</sup>/jaar en max. 674 m<sup>3</sup>/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 8 maanden. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 4,66 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.*

#### *Hydrogeologie*

*Op het terrein werden 3 elektrische sonderingsproeven uitgevoerd en er werd ook 1 peilbuis geplaatst ter hoogte van sondering 1. De peilbuis heeft een filterstelling van 1,0 – 3,0 m-mv. De grondwaterstand werd tweemaal opgemeten, op 17/05/2023 en op 27/09/2023 en bedroeg respectievelijk +7,17 mTAW (0,90 m-mv) en +6,47 mTAW (1,60 m-mv).*

*Op basis van de sonderingen wordt het Quartair ingeschat tot een diepte van 18,1 m-mv. Dit bestaat voornamelijk uit fijn zand, met een venige klei laag tussen 16 -18,1 m-mv. Tussen 18,1 en 36,1 m-mv wordt de Formatie van Tielt en Hyon (glauconiet houdend zand) waargenomen. Onder 36,1 m-mv wordt de ondoorlatende klei van Kortrijk aangetroffen.*

*Voor de berekening van het te verwachten debiet en de invloedstraal wordt uitgegaan van het hoogst opgemeten grondwaterpeil, namelijk +7,17 mTAW. Voor de zettingsberekeningen wordt uitgegaan van het laagst opgemeten peil van +6,47 mTAW.*

#### *Bemalingsconcept*

*De bemaling zal uitgevoerd worden als een gravitaire filterbemaling rondom de bouwput, aangezet op ca. 10 m onder maaiveld. Voor de liftputten wordt een lokaal filterkader voorzien. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS\_0160\_GWL\_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend en bedraagt ca. 340 m.*

#### *Zettingen*

*De max. berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt ca. 15-20 mm. De effectief optredende zettingen dienen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t. h.v. een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.*

#### *Verontreiniging*

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

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

#### *Verdroging*

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

#### *Lozing*

*In voorliggende aanvraag wordt voorgesteld om het bemalingswater te lozen op de RWA ter hoogte van het Technologiepark Zwijnaarde.*

*Wat betreft de lozing wordt verwezen naar het advies van de entiteit binnen de VMM bevoegd voor de advisering van afvalwater.*

#### *Termijn*

*De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 8 maanden.*

#### *Advies*

*Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 8 maanden vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 674 m3/dag en 83 502 m3/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS\_0160\_GWL\_1 en een verlaging tot max. 4,66 m-mv voor een project*

*gelegen te Grotesteenweg-Noord 73-85 te Zwijnaarde, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:*

*\* De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_ 2023122256).*

*\* Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:*

*\* Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettings meting (nulmeting).*

*\* Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.*

*\* Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.*

*De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.*

#### **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 – deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in art. 7 Woongebied met volgende voorschriften.

*Artikel 7 : Woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden.*

*Bestaande handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf en horeca kunnen blijven bestaan en uitbreiden voor zover door de uitbreiding het draagvlak van de omgeving niet wordt overschreden. Zowel voor het voortbestaan van de activiteiten als voor de uitbreiding ervan, geldt de strikte voorwaarde dat deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.*

*Minimaal dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:*

- er worden geen nieuwe afzonderlijke bijgebouwen op de gebiedsgrenzen gerealiseerd;*
- nieuwe activiteiten en functiewijzigingen die niet overeenstemmen met de hoofd- of nevenbestemming zijn verboden;*
- bestaande activiteiten, andere dan wonen, kunnen blijven bestaan; verbouwen, herbouwen en uitbreiden is mogelijk op voorwaarde dat langs de perceelsgrenzen grenzend aan een gebied met een andere bestemming dan woongebied, op het eigen terrein, op het ogenblik van de verbouwing, het herbouwen of de uitbreiding*

*een dicht bebost groenscherm wordt aangelegd dat een landschappelijke inkleding garandeert in functie van het optimaal integreren van de bebouwing en activiteiten in de omgeving. Dit groenscherm bestaat uit een streekeigen heestermassief minimum 5 m breedte. Het groenscherm is verplicht opgenomen in de vergunningsaanvraag en wordt ten laatste gerealiseerd in het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van het vergunde gebouw of constructie.*

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### **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.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

Zie waterparagraaf.

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

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

##### ***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 gewestweg.

#### **4.5. Archeologienota**

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 06/11/2023 met referentienummer 27767 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Volgens het programma van maatregelen dient er een uitgesteld en gefaseerd vooronderzoek te gebeuren. Na de sloop van de gebouwen dient een landschappelijk bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/27767>

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

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

#### ***Droogte***

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

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

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

##### Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding (~130 m<sup>2</sup>)
- nieuwe verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert (~ 64 m<sup>2</sup>)
- oppervlakte boven ondergrondse kelder (~ 420 m<sup>2</sup>)
- nieuwe plat dak (1052,7 m<sup>2</sup>) waarvan 642 m<sup>2</sup> wordt aangelegd als groendak (gebouw + fietsstalling) en 231,5 m<sup>2</sup> wordt aangelegd als terras aangesloten op hemelwaterput
- hemelwaterput (41 070 l)
- infiltratievoorziening (74,8 m<sup>3</sup> en 259,46 m<sup>2</sup> - 50 cm diep)

##### Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfilteerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

### Verharding

De oppervlakte boven de ondergrondse parking wordt volgens het dossier gedeeltelijk aanzien als onverhard, waterdoorlatend of met natuurlijk afvloeing.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden, die verhinderen dat het hemelwater infiltreert, wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.

Er wordt berekend dat er ongeveer een oppervlakte van 420 m<sup>2</sup> boven de ondergrondse kelder gelegen is.

### *Waterdoorlatende verharding:*

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

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

### *Verharding met natuurlijke infiltratie:*

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

### Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 41 070 m<sup>3</sup> voorzien. Er worden 8 woongelegheden op de hemelwaterput aangesloten.

Er worden aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien en naar de tuin, indien aanwezig. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

### Groendak

Het groendak (642 m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup>.

### Infiltratievoorziening

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

-oppervlakte boven ondergrondse kelder (~ 420 m<sup>2</sup>)

-gebouw/fietsstalling (731,7 m<sup>2</sup>)

Aangezien 8 woonentiteiten zijn aangesloten wordt de oppervlakte verminderd met 240 m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op een oppervlakte van 491,7 m<sup>2</sup> en moet een volume en oppervlakte hebben van resp. 16226,1 m<sup>3</sup> en 39,3 m<sup>2</sup>.

De bouwheer voorziet

-infiltratievoorziening (74,8 m<sup>3</sup> en 259,46 m<sup>2</sup> - 50 cm diep)

-aangevraagde uitzondering

De infiltratievoorziening is bovengronds, niet dieper dan 50 cm. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 74,8 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 259,46 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***Overstromingen***

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

#### ***Waterkwaliteit***

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

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag 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. GEMEENTERAAD**

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Zoals in de inleiding beschreven bevat deze aanvraag een nieuwe rooilijn alsook een nieuw stuk openbaar groen. De ligging van de nieuwe rooilijn alsook het overdragen van de groene openbare zone zijn verdedigbaar en zouden ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd kunnen worden. Echter gelet op het feit dat de aanvraag niet voor een vergunning in aanmerking komt (zie verder) en er dus ook geen lasten en bijkomende voorwaarden aan de inrichting van de nieuwe openbare wegenis kunnen gekoppeld worden, is het niet wenselijk om de gemeenteraad hierover te laten beslissen.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 januari 2024 tot en met 9 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Dit dossier kende een voortraject met verschillende stadsdiensten. Sinds het laatste overleg werden nog essentiële zaken aangepast en werden een aantal zaken niet meer teruggekoppeld.

#### **9.1. Advies Team Stadsbouwmeester**

Voorliggende aanvraag OMV\_2023122256, betreft het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp, door ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052 Zwijnaarde.

Dit project kent een lange historiek en werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20 oktober 2022 en 20 december 2022. Nadien was er afstemming via overleg en via email.

De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren.

#### Historiek

Na een eerste afstemming met de Kwaliteitskamer (20 oktober 2022) werd geadviseerd het programma verder te onderzoeken, en volume-onderzoek gelaagder op grotere schaal vanuit varianten en scenario-werk op te nemen. Randvoorwaarden als bereikbaarheid voor hulpdiensten moesten worden meegenomen.

Bij de tweede afstemming met de Kwaliteitskamer (20 december 2022) was de Kwaliteitskamer van mening dat het voorstel zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch nog steeds niet klopte. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuisvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere

schaal, de context moet concreter en duidelijker worden meegenomen. De Kamer adviseerde met scenario-onderzoek te werken om het verhaal stedenbouwkundig te onderbouwen, randvoorwaarden en typologisch onderzoek moesten worden meegenomen. Nadien werd een ander ontwerp bureau aangesteld door de bouwheer voor het opnemen van de adviezen. Waarbij gesprekken liepen tot in de zomer 2023. Daarbij zag Team Stadsbouwmeester weliswaar vooruitgang, maar alsnog bleven grote bedenkingen.

In oktober 2023 werd volgend advies geformuleerd:

*Het ontwerp is voor ons nog niet klaar, we stellen ons ook vragen bij het gebrek aan dialoog sedert de laatste planupdates (van begin de zomer), we hebben geen updates met betrekking tot de plannen en architectuur meer ontvangen.*

*Voor ons is de update zeer vaag:*

- *Wat met plannen en architectuur?*
- *Wat is de beeldtaal van de structuren/pergola's?*
- *We zien opnieuw uitpandige terrassen?*

*Op basis van het schema:*

- *Het omgevingsontwerp is niet helder: wat zijn de intenties en relaties voor de tuin? Wat is de belevings- en gebruikswaarde? Hoe overgangen privaat/collectief? Haagjes? Dat is erg mager.*
- *Overgangen publiek privaat? Heel wat andere overgangen zijn ingetekend zonder uitspraak.*
- *In de 3m strook naast het gebouw zal geen mogelijkheid zijn tot het planten van grote bomen. Erg jammer.*
- *En achteraan wordt een grote rechthoek openbaar domein voorzien. Hoe zal worden gelezen dat deze publiek is en voor iedereen kan worden gebruikt?*
- *De grote fietsenstalling wordt midden in de tuin geplaatst als overgang publiek privaat. Dat is weinig kwalitatief en doorbreekt het aaneengesloten groen. Vanaf aanvang werd aangegeven de fietsenstallingen in het gebouw op te nemen ipv zoveel achteraan. Hier is opnieuw niet aan tegemoet gekomen.*

*Kortom: er zijn nog heel wat losse eindjes, veel onduidelijkheden, en geen tegemoetkoming aan inzicht op plannen gelijkvloers met integratie fietsenstallingen in gebouwen. Daardoor wordt wonen ten aanzien van de tuin (waarbij ook intenties tuin ontbreken) aan de rand van het parkbos onduidelijk.*

*Indien de plannen morgen worden ingediend zijn we op basis van voorliggend schema geen garanties op een positief advies geven. Er zijn teveel losse eindjes die niet werden opgenomen, de kwaliteit van de plannen wordt dus nog in vraag gesteld, ook in combinatie met de architectuur waar we geen zicht op hebben.*

Conclusie

Team Stadsbouwmeester stelt vast dat de laatste adviezen niet werden opgenomen en de opmerkingen blijven bijgevolg behouden.

Het gaat over een grootschalige project op een beeldbepalende locatie, gelegen aan de Ovonde Zwijnaarde en zal de hoek vormen voor een toekomstige fiets- en wandel doorsteek naar het Parkbos. Het project moet dus mee het gezicht vormen voor een nieuwe entree naar de groenpool.

Louter volumetrisch werd consensus bekomen. Maar in het plan en schema schort het plan nog teveel. De fietsenstallingen vormen een enorme barrière voor linken van het wonen met het achterliggende groen. Er werd steeds meegegeven dat deze maximaal inpandig dienden te worden ingepast. Ze vormt de scheiding voor het private versus het publieke deel, maar doorbreekt daardoor het potentieel aaneengesloten groen. Dat is voor een project met zicht op het parkbos niet aanvaardbaar. Daardoor wordt de relatie van het wonen op het gelijkvloers met potentiële zichten op een groene omgeving verstoord. De entiteiten geschakeld op de rechte stijfkern hebben geen directe verbinding met de fietsenstalling of de tuin, deze moeten langs de steenweg aan voorzijde rond het gebouw om de achterzijde te bereiken. Dat is weinig kwalitatief.

De openbare groenlast wordt achteraan het terrein opgelost, maar zal weinig leesbaar zijn en vormt geen meerwaarde voor de buurt.

Team Stadsbouwmeester betreurt dat de ontwikkelaar/bouwheer en ontwerper niet openstonden voor verder gesprek in de aanloop naar de vergunningsaanvraag. Dit vormt het sluitstuk van het begeleidingstraject en kan eventuele bezwaren op de aanpassingen vermijden. Dit leidt tot een model van harde kwaliteitsbewaking waar de Stadsbouwmeester geen voorstander van is. De Stadsbouwmeester is ervan overtuigd dat inzetten op kwaliteitsbegeleiding en gesprek waardevoller is en bovendien niet leidt tot “gunstig of ongunstig” adviezen.

Gelet op bovenstaande adviseert Team Stadsbouwmeester de aanvraag ongunstig.

Het integrale advies met verwerking van de adviezen Kwaliteitskamer is te vinden in de bijlage.

## ***9.2. Functionele inpasbaarheid en schaal***

### Functionele inpasbaarheid

Het voorstel gaat uit van een woonontwikkeling in combinatie met een commerciële ruimte op het gelijkvloers. Deze commerciële ruimte kan hier aanvaard worden omdat in de oorspronkelijke toestand hier ook een andere functie dan wonen aanwezig was in een van de woningen. Bovendien is de ligging aan het fiets- en wandeltracé en vlakbij de steenweg een ideale zichtlocatie voor dergelijke invulling.

Het projectgebied is gelegen in een stedelijk woongebied. Het spreekt voor zich dat een woonontwikkeling past in deze bestemming.

Er worden zowel grote als kleine appartementen voorzien volgens de mix uit het algemeen bouwreglement. Gelet op de grootte van het perceel is de woningtypetoets enkel richtinggevend. De woningtypetoets duidt ook geen voorkeur voor een bepaalde typologie aan op deze plek.

### Schaal

Het project is niet gelegen in een knooppunt volgens de structuurvise Ruimte voor Gent 2030. Dit betekent dat er normaalgezien de basisschaal van drie bouwlagen dient toegepast te worden. De stedelijke schaal (4 à 5 bouwlagen met een maximum van 6 bouwlagen) kan

voorzien worden ter hoogte van brede stukken openbaar domein, ter hoogte van parken of langs steenwegen. In dit geval situeert het project zich aan een steenweg, aan een nieuw wandel- en fietspad, aan een achterliggende groenpool (Parkbos) en wordt er in het voorstel een nevenfunctie op het gelijkvloers gezien aan de hoek. De impact van de 6 bouwlagen naar de omliggende omgeving is hier vrij beperkt aangezien de dichtstbijzijnde woningen zich op meer dan 30 m bevinden. De 6<sup>de</sup> bouwlaag blijft beperkt tot de kop van het gebouw en is uitgelijnd met de bebouwing aan de rechterkant.

Aan de linkerkant blijft de volumetrie beperkt tot drie bouwlagen. Dit als overgang naar de aanpalende woningen die twee bouwlagen met een hellend dak hebben. Ook de bouwdiepte is aan de linkerkant beperkt tot 13,5 m. Dit is meer dan de gangbare bouwdiepte van 12 m op het verdiep in een stedelijke context maar kan, rekening houdend met een toekomstscenario voor de linker aanpalende, hier aanvaard worden. Er kwam tijdens het openbaar onderzoek geen reactie van de buurt.

Qua schaal integreert het gebouw zich voldoende in de omgeving.

### **9.3. Woonkwaliteit, fietsenstalling en private buitenruimte**

Het grote struikelblok van dit dossier vormt de inrichting van de achterliggende zone. In de achterliggende zone wordt een grote fietsenstalling van meer dan 120 m<sup>2</sup> ingepland. Hierin worden de meeste fietsenstallingen in voorzien. Vanuit het idee om vlot met de fiets de woningen te bereiken is dit geen goede locatie voor het hoofdaandeel van de fietsers. Bovendien staat deze halverwege de achterliggende tuinzone. Deze is ook niet uitgelijnd met de openbare groenzone en breidde tijdens het vooroverleg stelselmatig uit. Zeker bij een nieuwbouwproject en een woonprogramma die hier wordt aangevraagd, wordt er verwacht dat de fietsenstallingen goed bereikbaar zijn maar ook dat de voorziene buitenruimte kwalitatief en bereikbaar is. Door de keuze voor een grote fietsenstalling, centraal in de achtergelegen buitenruimte voldoet men hier niet aan. Een beperkte en qua inplanting goed gekozen berging achterin kan maar niet van de grootte van 120 m<sup>2</sup>.

Naast de fietsenstalling wordt er ook een pergolaconstructie voorgesteld die de padenstructuur aanduidt. Deze structuur zorgt voor een verdere verrommeling van de achtertuin.

Tot slot wordt een grote (290 m<sup>2</sup>) bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd. Deze oppervlakte is niet strikt noodzakelijk en kan beperkter. Door de grote infiltratievoorziening moeten er beperkte betonnen muurtjes geplaatst worden om de infiltratiezone af te bakenen. Ook dit leidt tot een verrommeling van de achterliggende zone.

Tot slot zitten de meeste entiteiten in het hoogste volume op de kop. Tijdens het vooroverleg was er vanuit deze blok nog een rechtstreekse toegang naar de achterliggende ruimte. Deze toegang is in het finale ontwerp weggelaten. Dit zorgt ervoor dat de meeste bewoners rondom het gebouw moeten stappen naar de achterliggende tuinzone maar ook naar de fietsenstalling achterin. Dit is vanuit woonkwaliteit en gebruik van de buitenruimte voor de bewoners weinig kwalitatief.

Bovenstaande zaken werden ook aangehaald in het advies van Team Stadsbouwmeester.

De aandachtspunten zijn niet met voorwaarden op te lossen aangezien deze grondige

planwijzigingen vragen. Het verschuiven van de fietsenstalling in het hoofdgebouw heeft implicaties van de inrichting van het gelijkvloers en dus ook eventueel op het programma.

Tijdens het vooroverleg werd aangegeven dat de linker aanpalende woningen 69 en 71 een stuk private tuin bij de deze percelen gevoegd worden. Op vandaag zitten deze gebouwen met hun achtergevel op de achterste perceelsgrens zonder echte buitenruimte. Op het inplantingsplan is het niet duidelijk of dit zal gebeuren of niet.

#### **9.4. Mobiliteitstoets**

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, 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. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

Voor dit project concrete project gaat het om:

- 1. Type functie: wonen en winkel**
- 2. Ligging: witte zone & zuidelijke mozaïek**
- 3. Grootte: 30 units en 104 m<sup>2</sup> nho**

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen

- Bewoners:
  - o minimum 97 fietsparkeerplaatsen en 3 voor bezoekers
  - o minimum 24 tot maximum 60 autoparkeerplaatsen voor bewoners en minimum 6 tot maximum 15 voor bezoekers
- Voor winkelruimtes vragen we minimum 2 fietsparkeerplaatsen en geldt enkel een maximaantal autoparkeerplaatsen (3) en kan er dubbel gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen voor bewoners.

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

Fiets

- Locatie:

De locatie van de grootste fietsenstalling achterin de tuinzone is verre van ideaal. Vanuit het STOP-principe worden deze beter ingericht in het gebouw. Bovendien zorgt dit voor een versnipperde groenzone en is ze qua oppervlakte ten opzichte van de tuinzone te groot.
- Aantal:
  - o Er worden 3 fietsenstallingen voorzien met in totaal 103 fietsparkeerplaatsen, dit is voldoende:
    - 1 stalling met 9 buitenmaatse fietsen naast de oprit van de wagens.
    - 1 stalling met 18 fietsen onder een luifel

- 1 stalling met 76 fietsen achter de meergezinswoningen in de tuinzone.
  - Het aandeel buitenmaatse fietsen voldoet niet aan de noodzakelijke 10%. Er moeten namelijk 10 comfortabele buitenmaatse fietsen zijn in het project, in plaats van 9.
- Inrichting:
  - Alle stallingen bevinden zich op het maaiveld en zijn vlot bereikbaar en overdekt. Het is niet duidelijk of alle stallingen afgesloten kunnen worden. Dit is noodzakelijk voor de veiligheid van de geparkeerde fietsen.
  - Van de 9 voorziene buitenmaatse fietsen zijn er slechts 5 die comfortabel kunnen gestald worden. Er is namelijk 2,5m lengte nodig om een fiets te parkeren, met 2m ruimte achter de fiets om die vlak uit de parkeerplaats te manoeuvreren.
  - De resterende fietsparkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht.
- Om aan de inrichting en aantal te voldoen voor buitenmaatse fietsen, moet de indeling van de verschillende stallingen gewijzigd worden. We stellen voor om de huidige stalling voor buitenmaatse fietsen om te vormen naar fietsen met een hoog-laagsysteem. Dan kan er ruimte voorzien worden in de grote gemeenschappelijke stalling voor de buitenmaatse fietsen.
- Er worden 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien volgens de nota, die niet zichtbaar zijn op de plannen. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om deze stallingen te voorzien.

#### Auto

- Er zijn 31 plaatsen voorzien in de ondergrondse parking. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de minimumrichtlijn voor bewoners.
- We kunnen akkoord gaan om het beperkt aantal bezoekersplaatsen af te wentelen op het openbaar domein.
- De helling is niet breed genoeg voor wagens om te kruisen, waardoor er een voorrangsregeling moet geïmplementeerd worden (bvb rood-groenlicht).
- De autoparkeerplaatsen in de ondergrondse parking zijn ruim en comfortabel.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Er kan geconcludeerd worden dat om te voldoen aan de richtlijnen de voorliggende fietsenstallingen afgesloten moeten worden en qua inrichting aangepast worden zodat er 10 buitenmaatse fietsen comfortabel kunnen gestald worden. Dit wil zeggen dat ze 2,5m lange parkeerplaatsen hebben, met 2m ruimte achter de parkeerplaats.

Eerder werd al aangehaald dat de locatie van de fietsenstalling, achterin de tuin, in combinatie met de oppervlakte stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.

#### **9.5. Openbaar domein**

De aanvraag bevat een nieuwe rooilijn en een nieuw stuk openbaar domein. De rooilijn gaat over een verbreding van het fiets- of wandeltracé en het doortrekken van het achterliggende natuurgebied naar de straat. De nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de achterliggende groene bestemming en vangt de stadsbrede groenlast van 20 m<sup>2</sup> openbaar groen per entiteit op.

De principes en de ligging van de rooilijn zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Gelet op het feit dat het bouwdoossier niet voor een vergunning in aanmerking komt is de rooilijnaanpassing niet aan de gemeenteraad voorgelegd.

## **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

### **BEMALING**

#### Bodem en grondwater

Er wordt een bemaling aangevraagd voor de aanleg van een kelder (max. 54,4 x 33,5 m) met 3 liftputten. De bemaling wordt aangevraagd voor max. 83 502 m<sup>3</sup>/jaar, 674 m<sup>3</sup>/dag, 28 m<sup>3</sup>/uur. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 248 kalenderdagen (8-9 maanden). De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt 4,66 m onder het maaiveld (- mv) en lokaal voor de liftputten tot 6,01 m onder het maaiveld.

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA riolering.

#### *Hydrogeologie*

Op het terrein werden 3 elektrische sonderingsproeven uitgevoerd en er werd ook 1 peilbuis geplaatst ter hoogte van sondering 1. De peilbuis heeft een filterstelling van 1,0 – 3,0 m-mv. De grondwaterstand werd tweemaal opgemeten, op 17/05/2023 en op 27/09/2023 en bedroeg respectievelijk +7,17 mTAW (0,90 m-mv) en +6,47 mTAW (1,60 m-mv).

Op basis van de sonderingen wordt het Quartair ingeschat tot een diepte van 18,1 m-mv. Dit bestaat voornamelijk uit fijn zand, met een venige klei laag tussen 16 -18,1 m-mv. Tussen 18,1 en 36,1 m-mv wordt de Formatie van Tielt en Hyon (glauconiet houdend zand) waargenomen. Onder 36,1 m-mv wordt de ondoorlatende klei van Kortrijk aangetroffen.

Voor de berekening van het te verwachten debiet en de invloedstraal wordt uitgegaan van het hoogst opgemeten grondwaterpeil, namelijk +7,17 mTAW. Voor de zettingsberekeningen wordt uitgegaan van het laagst opgemeten peil van +6,47 mTAW.

#### *Bemalingsconcept*

De bemaling zal uitgevoerd worden als een gravitaire filterbemaling rondom de bouwput, aangezet op ca. 10 m onder maaiveld. Voor de liftputten wordt een lokaal filterkader voorzien. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS\_0160\_GWL\_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend en bedraagt ca. 340 m.

Het advies van de VMM, team advisering Grondwater is gunstig voor het gevraagde debiet.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt conform het advies opgenomen:

De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_ 2023122256).

### *Webapplicatie DOV*

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

1° het merk en serienummer

2° het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

### *Peilsturing*

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

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

### *Retourbemaling*

Voor het onttrekken van het grondwater wordt een vacuümbemaling toegepast. Retour via putten is niet mogelijk omdat er niet voldoende ruimte aanwezig is. Er wordt aangegeven dat een deel van het bemalingswater geherinfiltrerd kan worden in de wadi die op de projectsite aangelegd zal worden.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat het bemalingswater moet maximaal geïnfiltrerd worden via wadi. Er mag niet geloosd worden op de gemengde riolering of de DWA. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling). Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

### *Zettingen*

De theoretische absolute eindzettingen voor de algemene uitgraving bedragen minder dan 20 mm. Voor het uitgraven van de liftputten worden er wel zettingen boven 20 mm berekend (respectievelijk 26,9 mm, 21,5 mm en 20,8 mm in de verschillende sonderingputten). De aanvrager geeft aan dat het risico aanvaardbaar is aangezien:

- het gaat om theoretisch berekende eindzettingen
- de zettingen niet onmiddellijk optreden en de bemaling voor de liftputten slechts twee weken actief Er wordt in het dossier wel aangeraden om de werkelijk optredende zettingen op te volgen met behulp van zettingsbouten ter hoogte van de gebouwen in de omgeving en om voor

de opstart van de werken een nulmeting uit te voeren. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie dient de bemaling te worden bijgestuurd. Vanaf 20 mm dient deze te worden stilgelegd.

Conform het advies van de VMM wordt volgende bijzondere voorwaarde opgenomen:  
Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
- Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

#### *Verontreiniging*

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Hierop is geen significante impact te verwachten.  
De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Er wordt wel overschrijdingen van het indelingscriterium van arseen in het grondwater vastgesteld. Uit de achtergrondwaardenkaart van OVAM blijkt dat de achtergrondconcentratie van arseen 5 tot 10 µg/l bedraagt ter hoogte van de onderzoekslocatie. Er wordt een lozingsnorm voor arseen aangevraagd zie verder.

#### Geluid

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

#### Fauna en flora

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

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. In de buurt is een natuurgebied gelegen.

In het dossier wordt er aangeraden om het grondwaterpeil ter hoogte van het natuurgebied op te volgen, zowel voor als tijdens de bemaling. De peilbuis dient een filterstelling te hebben in de bovenste zandlaag, tussen 5,0 en 7,0 m-mv. Het grondwaterpeil in rust dient opgemeten te worden, gedurende minstens twee maand voor de start van de bemalingswerken om de twee weken.

Tijdens de bemalingswerken wordt er aangeraden om het peil met een automatische logger op te volgen.

Het grondwaterpeil dient niet enkel gemonitord te worden aan de grens van het door Natuurpunt beheerde natuurgebied. Ook de grondwaterschommelingen van het grasveld met eikenbomen van de rotonde en de boszone aan de overzijde op de campus Ardoyen (perceel 113L) dienen bijgehouden te worden aan de hand van peilbuizen (tweewekelijks controleren). Indien de grondwatertafel er zakt - wat volgens de theoretische berekeningen het geval zal zijn (tot meer dan 1,5 m!) - dan moeten deze zones bevoeid worden (met bemalingswater indien zuiver genoeg) op het ogenblik dat in de droge periode (van 1 maart tot en met 1 oktober) er 10 dagen geen neerslag is gevallen (neerslagstation Vinderhoutse – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent).

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

#### Afvalwater

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

Het bemalingswater zal geloosd worden via de RWA van de Grotesteenweg-Noord.

De lozing van bedrijfsafvalwater met lozingsnorm voor arseen (50 µg/l), rubriek 3.4.2 wordt aangevraagd.

Deze rubriek wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd door de VMM, afdeling operationeel waterbeheer voor het lozen van 28 m<sup>3</sup>/uur – 672 m<sup>3</sup>/dag (tijdens de bemaling, gedurende 8 maanden).

Volgende bijzondere voorwaarden worden conform het advies van de VMM, afdeling operationeel waterbeheer opgelegd:

-Ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:

As: 50 µg/l

-De overige gevaarlijke stoffen van de lijsten I en II van bijlage 2 C van Vlarem II, mogen slechts worden geloosd in concentraties beneden de kwaliteitsdoelstelling voor het uiteindelijk ontvangende oppervlaktewater.

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

-Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

#### **WARMTEPOMP**

##### Bodem en grondwater

Het beo (boorgat energie opslag)-veld wordt aangelegd met 25 boring van 150 m diepte. Het afgesloten koelmiddel dat gebruikt wordt in de buizen is glycol-water.

Het dieptecriterium voor rubriek 55 bedraagt op de locatie 150 m, het beo-veld is bijgevolg niet ingedeeld.

Als opmerking wordt meegegeven:

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te

worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

#### Lucht

Rubriek 16.3.2.a) wordt aangevraagd voor een geothermische warmtepomp van 25,5 kW, met 8 kg koelmiddel R410A (16 704 CO<sub>2</sub>-eq).

De warmtepomp dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepomp bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO<sub>2</sub>-equivalent [ $\geq 5$  ton] waardoor ze conform Vlarem II ieder 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

#### Geluid

De inrichting is gelegen langs de Grotesteenweg-Noord. In de buurt zijn woningen aanwezig.

De technische ruimtes (ventilatie, warmtepomp) zijn voorzien in de kelder.

Er wordt geen geluidshinder verwacht.

### **CONCLUSIE**

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

**Ongunstig**, omwille van een ongunstig advies van Team Stadsbouwmeester, de vrijstaande fietsenstalling achterin is te groot, de achtertuinzone is te verrommeld door de ruime infiltratievoorziening, de pergolaconstructie en de grote fietsenstalling, ongunstig voor het rooien van 'boom 1' in de nieuwe openbare groenzone.

### **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):**

- 20221020\_DO\_KK\_SBM0512\_Grotesteenweg\_Noord\_73-85\_ontwikkeling.pdf (deel van de beslissing)
- 20221220\_DO\_KK\_SBM0512\_Grotesteenweg-Noord\_73-85.pdf (deel van de beslissing)
- ADVIES\_SBM\_OMV\_2023122256\_SBM0512\_Grotesteenweg\_Noord\_73-85.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp aan ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv (O.N.:0478405285) gelegen te Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052 Gent.

#### **Artikel 2:**

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

###### *Geothermische boring*

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorbedrijf in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

###### *Warmtepomp*

De warmtepomp dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepomp bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO<sub>2</sub>-equivalent [ $\geq 5$  ton] waardoor ze conform Vlarem II ieder 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

###### *Webapplicatie DOV*

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

- het merk en serienummer;
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

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

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

###### *Fauna en flora*

Het grondwaterpeil dient gemonitord te worden

- aan de grens van het door Natuurpunt beheerde natuurgebied
- het grasveld met eikenbomen van de rotonde
- de boszone aan de overzijde op de campus Ardoyen (perceel 113L).

Het grondwaterpeil in rust dient opgemeten te worden, gedurende minstens twee maanden voor de start en tijdens de bemaling 2-wekelijks.

Indien de grondwatertafel er zakt moeten deze zones bevoeid worden (met bemalingswater indien zuiver genoeg) op het ogenblik dat in de droge periode (van 1 maart tot en met 1 oktober) er 10 dagen geen neerslag is gevallen (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent).

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_04617 - OMV\_2023122256 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent - Weigering

## SBM0512 - Grotesteenweg-Noord 73-85

20-10-2022 09:30 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

**Team Stadsbouwmeester**  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0512 - Grotesteenweg-Noord 73-85  
Yugening  
Alides  
Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052, Zwijnaarde



### SITUERING

De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren. Het voorstel werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- SCHAAL: grootschalige ontwikkeling
- CONTEXT: project op sterk beeldbepalende locatie aan ovonde Zwijnaarde, toegang tot groenpool Parkbos en tegenover Campus Ardoyen

---

**ADVIES**

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

**1. Programma**

Juridisch laat het ABR (algemeen bouwreglement) geen collectieve studentenhuisvesting toe. Een grootschalige studentenhuisvesting is op deze plek niet mogelijk omwille van de te beschermen eengezinswoningen, meer bepaald eengezinswoningen kunnen volgens het ABR niet worden worden gesloopt voor de realisatie van collectieve studentenhuisvesting. Het principe is om de druk op de woonmarkt tegen te gaan. Dienst stedenbouw verduidelijkt het project dat een gezinsvriendelijk aanbod moet hebben, de entiteiten moeten voldoende groot zijn.

Een rustig randstedelijk woonproject is volgens de Kamer niet realistisch, omwille van de geluidsbelaste omgeving en de toekomstig toenemende stroom aan mobiliteit op Campus Ardoyen (zowel voor studenten als personeel). Een tuinzone grenzend aan een natuurgebied klopt volgens de Kwaliteitskamer niet. Intentie moet zijn om de natuur tot tegen het project te laten komen, wat kan bij een studentenhuisvestingsproject, aangezien een vertuinde ruimte dan niet noodzakelijk is.

Het Tech Lane Ghent Science Park / Campus Ardoyen bevat een combinatie van onderwijs- en onderzoekinstellingen samen met private bedrijven op gebied van farma, biotech, materialen en digitale technologieën. De campus heeft de grootste concentratie doctorandi in België. Volgens de Kwaliteitskamer zit potentieel in het zoeken naar een bijzonder programma, tussen studentenhuisvesting en appartementen zitten nog gradaties, bijvoorbeeld een programma voor starters en onderzoekspersoneel. Er moet worden vermeden dat louter een residentieel project wordt gerealiseerd.

**2. Toegang - doorsteek naar natuurgebied**

De site zal worden geflankeerd met een toegang en fietsdoorsteek tot een belangrijke groenpool. Er komt een fietstunnel onder de ovonde, met enorme tunnelmond die tot voorbij de projectsite zal uitkomen. Daarnaast is het perceel aan overzijde van de doorsteek een bouwkaavel. De opening in beeld zal dus significant verkleinen.

Voor de Kamer moet dat mee in beeld worden gebracht, de toegang tot het natuurgebied zal een smallere maar welgemikte toegang moeten worden. De volumetrie en inpassing van gebouw moet hier beter op reageren.

De Kwaliteitskamer is er daarnaast niet van overtuigd dat een horecafunctie hier op de juiste plek zit.

**3. Scenario's**

Geen van beide scenario's vormen volgens de Kamer een gepast antwoord, er moet meer worden uitgezocht en gezocht op de korrel en volumetrie vanuit de context. De context is moeilijk omdat er vele registers spelen, zoals het historisch gegroeide bouwlint, de transformatie, de zicht-as van de parvis Ardoyen, de doorsteek naar de groenpool,..

Voor de Kamer is van belang dat een gepast antwoord op de grote ruimte wordt gezocht. Het geamendeerd volume klopt nog niet, ze vergeet de grote context. Er ontbreekt een logische gestalte. De scenario's zijn nog niet voldoende gekneed naar de uitdagingen in de omgeving.

Markant staat los van het aantal bouwlagen. De Kamer ziet geen argumenten om hoog te bouwen op deze site, een grotere bouwhoogte is logisch op de campus (waar dat enkel kan aan zijde E40), maar het is voor de Kamer ook logisch dat niet vanuit het gabariet van drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde wordt geredeneerd.

De Kwaliteitskamer adviseert het volumetrisch onderzoek te hernemen en de impact voor brandweer hierin mee te nemen.

### 3. Bereikbaarheid hulpdiensten

Volgens Dienst Stedenbouw is het relevant extra ruimte te creëren voor de doorsteek. Het is echter niet de bedoeling de bewoning diep te laten insnijden in het natuurgebied, er kan niet zomaar naar achter worden gebouwd.

Het wegenisontwerp N60 is enorm, maar de bereikbaarheid voor brandweer moet binnen de 10m vanaf de gevel worden opgelost. Deze zone moet dus verhard en er kunnen geen terrassen op. De ontsluiting voor brandweer moet verder worden afgetoetst.

## OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het voorstel klopt zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch niet. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuisvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere schaal, de Kamer adviseert vanuit een maquette te werken, en mee vanuit de parvis te redeneren.

De Kwaliteitskamer adviseert het opzetten van een ontwerpkamer vanuit de herinrichting N60, met aanwezigheid van de masterprojectleider om de interferentie van de ruimtelijke uitdagingen samen te brengen. Er moet helderheid worden gebracht. De vroegere dries en ovonde verdwijnen en worden parvis. De overgang van de Campus – het woonlint, het groen en de fietsdoorsteek moet verder worden bestudeerd.

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.

## SBM0512 - Grotesteenweg-Noord 73-85

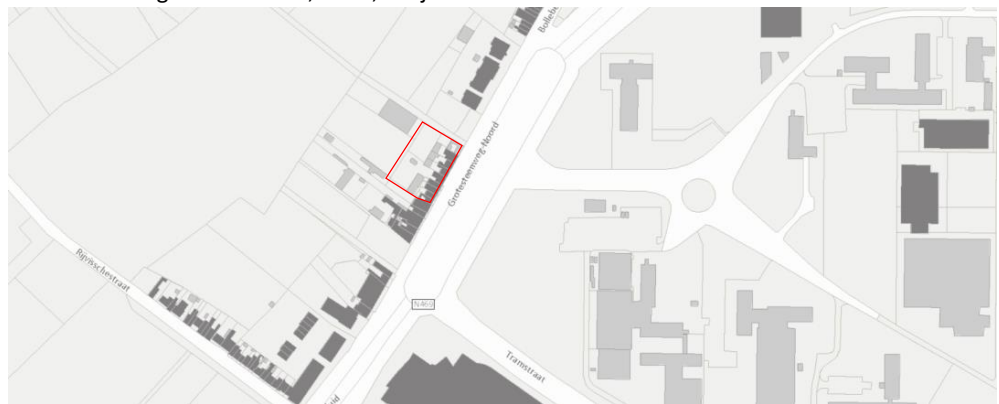
20-12-2022 13:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0512 - Grotesteenweg-Noord 73-85  
Yugening  
Alides  
Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052, Zwijnaarde



### SITUERING

De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren.

Het voorstel werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20/10/22 met het advies het programma verder te onderzoeken, en volume-onderzoek moest gelaagder op grotere schaal vanuit varianten en scenario-werk worden opgenomen. Randvoorwaarden als bereikbaarheid voor hulpdiensten moesten worden meegenomen.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- SCHAAL: grootschalige ontwikkeling
- CONTEXT: project op sterk beeldbepalende locatie aan ovonde Zwijnaarde, toegang tot groenpool Parkbos en tegenover Campus Ardoyen

ADVIES

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

1. Toetsing aan vorig advies

De Kwaliteitskamer verwijst naar het voorgaande verslag dat werd opgebouwd met vier adviespunten:

a) Programma.

Studentenhuisvesting was niet mogelijk, er moest verder worden onderzocht wie daar kan wonen en voor welke doelgroep een gebouw kan worden opgetrokken. Het gebruik van het dak is gerelateerd aan het typeprofiel van de bewoners zelf. Daarnaast was ook de invulling van de plint een aandachtspunt. De Kwaliteitskamer vraagt het programmatorisch onderzoek te hernemen.

b) Toegang en doorsteek naar achterliggend natuurgebied.

De directe omgeving zal in de toekomst veranderen, door de fietssleuf en de ontwikkeling van het perceel aan overzijde van de fietssleuf. Momenteel is echter nog geen concrete informatie ter beschikking omdat de discussies lopende zijn met AWW. Bijkomend zal ook de loods van Natuurpunt worden herbekeken.

Wat in de voorgestelde figuur verbaast is de onduidelijke tussenliggende ruimte, vanuit de Parvis naar de dries naar het Parkbos. Ze zal privaat zijn, maar is in het voorstel erg fluide en onduidelijk.

Onderzoeksvraag is hoe de cruciale doorsteek mee wordt opgeladen en hoe moet worden ingezet op de dwarse relatie naar het Parkbos, vanuit zowel het idee van het fietspad of tunnel, maar ook het overstaande perceel. Het landschap mag daarnaast niet botsen op achterkanten. De Kwaliteitskamer vraagt dat aspect in het onderzoek op te nemen.

c) Scenario-onderzoek.

De Kamer is teleurgesteld dat geen scenario's worden voorgesteld. Een volume van 6 of 8 bouwlagen is geen scenariowerk noch onderzoek. Dat is een bouwlagen variant. Er wordt een solitair volume voorgesteld terwijl daarin de vorige sessie reeds twijfel over was. Vraag is om te zoeken naar een hybride scenario.

Vanuit de logica van de hulpdiensten kan de straat volumetrisch worden afgebouwd, met tussen de twee percelen een gat naar het achterliggende Parkbos. Daar is de Kamer geen voorstander van. Een solitair volume benadert dat anders, maar dat lijkt evenmin de oplossing. Noch de wand doortrekken als het solitair volume vormen voor de Kamer het antwoord. Er moet iets gebeuren op de plek en dat moet tot uiting komen in de volumetrie. Een L-vormig volume, met adressen en een straat kan ook niet, er kan geen lint worden omgebouwd met voordeuren haaks op dat lint. Een dergelijk volume is misschien mogelijk indien het zich anders organiseert.

Voor de Kamer ontbreekt in het onderzoek hoe de volumetrie, programma en het landschap aan elkaar worden geknoopt. De Kwaliteitskamer adviseert om scenario-werk op te nemen, en verwijst hierbij naar het vorige advies.

d) Hulpdiensten - brandweerbereikbaarheid

Van zodra een volume wordt voorgesteld met entiteiten rondom zullen ook hulpdiensten

rondom moeten. Dat zal een grote impact hebben op het landschap, de adressering, toegankelijkheid en verharding. Vraag van de Kwaliteitskamer was om het plan mee te concipiëren vanuit de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dat opzet moet mee onderzocht worden om het programma te realiseren.

De brandweerontsluiting wordt bij voorkeur georganiseerd vanaf de straat, bestaande verharding moet zoveel mogelijk worden gebruikt. Opstelplaatsen moeten mee worden bepaald in overleg met de brandweer, aangezien de wetgeving voorziet dat de bereikbaarheid plek per plek anders kan zijn.

Natuurpunt zal moeten bereikt worden voor eigen voertuigen, hulpdiensten en fietsers, daarnaast geldt het advies dat de loods niet bereikbaar is voor auto's. Daarnaast is een belangrijke publieke doorsteek naar achter, met het pad voor fietsers en voetgangers, en voertuigen voor Natuurpunt. Daarop kan eventueel een brandweerwagen. Bijkomende verharding is niet wenselijk.

Ook de planopbouw en doelgroep zal een impact hebben op de bereikbaarheid en vereisten voor de brandweer. Het scenario-onderzoek is cruciaal, ambigue inrichtingen zijn niet wenselijk. Het voorgesteld volume beantwoordt niet aan zaken die op scherp moeten worden gezet.

## 2. Context

Een goed gebouw is pas mogelijk indien de context mee wordt opgenomen. Via scenario's moet worden afgetast en de informatie moet worden gewikt en gewogen om in dialoog te kunnen gaan. Er moeten handvaten worden gezocht om te kunnen overtuigen waarom het ene beter is als het andere. Het gaat erom om de context mee te lezen om het project op te bouwen, niet om de context te ontwerpen.

De context moet preciezer worden meegenomen in de beelden, de grenzen moeten duidelijk worden afgebakend. Het project zal met zijn achtersteven naar de loods van Natuurpunt grenzen, waarbij het ene landschappelijk is en de steenweg met een residentiële typologie is opgebouwd. Het project zal daartussen staan. Er moet eveneens worden verduidelijkt wat publiek is en wat privaat.

De context is nog verwarrend in de presentatie. Het voorstel suggereert dat het Parkbos wordt doorgetrokken tot de steenweg en dries, over het perceel van Natuurpunt terwijl die de gronden mogelijks anders willen gebruiken. Waarlangs een autonoom en dominant gebouw staat.

De denkrichting moet voor de Kamer echter worden verbreed. Moet hier een poort? Hoe om te gaan met de kleinere huizen? De intentie tot de open ruimte moet concreter, er is een verschil tussen een natuurlijk landschap en een vertuind landschap.

Dienst Stedenbouw geeft mee dat de diepte van het perceel niet overschat mag worden, het is niet de bedoeling tot zeer diep te bouwen.

## 3. Benadering

Het perspectief op het gebouw zal spelen vanuit zowel de visuele relatie met het Parkbos en Campus Ardoyen, maar ook vanaf de brug aan snelwegzijde en vanaf De Pinte op de N60. De plek zal in de toekomst veranderen. Vraag is wat deze plek kan worden en welke stedelijkheid en woontypologie mogelijk is.

In het voorstel is daar geen onderzoek naar. De toekomstige uitstraling op dit cruciaal kruispunt moet voor de Kamer echter worden onderzocht. Onderzoeksvraag is wat de positie van het perceel in de toekomst kan zijn. De eigenlijke doorgang en entree naar het Parkbos mag niet ondermijnd worden, dat moet erg duidelijk en leesbaar zijn. Dat is niet het geval bij

een solitair volume.

#### 4. Woontypologie en karakter

Volumetrisch onderzoek is volgens de Kamer onmogelijk zonder onderzoek naar de typologie. Het ontwerp moet dat aspect meenemen voor het scenario-onderzoek. Eveneens het karakter is bepalend, links is de huizenrij met hellende daken, en de achterliggende loods die de natuurbeleving aankondigt. Daartussen moet een volume staan dat daar moet horen.

Het voorstel vertrekt vanaf het bijschaven van het volume, en is dus al meteen een oplossing van een probleem omdat het zo wordt ingeplant. Het voorstel komt te hard over, en klopt nog niet met de technische randvoorwaarden.

De woonvorm en typologie zijn mee bepalend. Het woonmodel moet inspelen op de doelgroep en de kenmerken van de plek benutten en versterken, en het agrarisch beeld niet verstoren. Er moeten motieven en figuren worden gezocht om een aangename figuur te maken. Het volume zal staan tussen de steenweg en de loods van Natuurpunt, en zal steeds botsen indien de ontwerpmatige dialoog niet anders wordt aangepakt.

De Kamer oppert dat het een schuur kan zijn, of een groot huis dat bij de huizen hoort, zowel bij de aanpalende als bij de agrarische omgeving, en de context tot de steenweg kan volhouden. De Kamer refereert naar een project van Lacaton en Vassal met woningen in het landschap. Er zijn heel wat figuren die in een landschap passen, zoals kloosters op het land, erfstructuren, condominiums in de heuvels, ..

#### 5. Gebruik dak

Het dakgebruik is voor de Kamer onduidelijk. Indien ze zal worden ingezet zal voor de bewoners zal de laag door de voorziene dynamiek voor Dienst Stedenbouw mee worden genomen als bouwlaag. Daarnaast is Dienst Stedenbouw niet overtuigd van het gebruik aanzien de inzet ervan grote impact zal hebben op de burens.

#### 6. Contact met maaiveld

De Kamer wijst erop dat het contact van bewoners met het maaiveld verhoogt naarmate de hoogte van het gebouw hoger wordt. Vanaf 5 bouwlagen neemt het contact af.

### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het voorstel klopt zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch niet. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuisvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere schaal, de context moet concreter en duidelijker worden meegenomen. De Kamer adviseert met scenario-onderzoek te werken om het verhaal stedenbouwkundig te onderbouwen, randvoorwaarden en typologisch onderzoek moeten worden meegenomen. Tijdens een volgende sessie kan het project opnieuw worden voorgelegd.

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



Voorliggende aanvraag OMV\_2023122256, betreft het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonunits met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp, door ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv  
Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052 Zwijnaarde.

Dit project kent een lange historiek en werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20/10/2022 en 20/12/2022. Nadien was er afstemming via overleg en via email.

De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren.

#### Historiek

Na een eerste afstemming met de Kwaliteitskamer (20/10/2022) werd geadviseerd het programma verder te onderzoeken, en volume-onderzoek gelaagder op grotere schaal vanuit varianten en scenario-werk op te nemen. Randvoorwaarden als bereikbaarheid voor hulpdiensten moesten worden meegenomen.

Bij de tweede afstemming met de Kwaliteitskamer (20/12/2022) was de Kwaliteitskamer van mening dat het voorstel zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch nog steeds niet klopte. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuysvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere schaal, de context moet concreter en duidelijker worden meegenomen. De Kamer adviseerde met scenario-onderzoek te werken om het verhaal stedenbouwkundig te onderbouwen, randvoorwaarden en typologisch onderzoek moesten worden meegenomen.

Nadien werd een ander ontwerp bureau aangesteld door de bouwheer voor het opnemen van de adviezen. Waarbij gesprekken liepen tot in de zomer 2023. Daarbij zag Team Stadsbouwmeester weliswaar vooruitgang, maar alsnog bleven grote bedenkingen.

#### OP 20/10/2022 formuleerde de Kamer volgend advies:

*De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren. Het voorstel werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw.*

#### CRITERIA

*Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:*

- *SCHAAL: grootschalige ontwikkeling*

- *CONTEXT: project op sterk beeldbepalende locatie aan ovonde Zwijnaarde, toegang tot groenpool Parkbos en tegenover Campus Ardoyen*

#### ADVIES

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

### 1. Programma

Juridisch laat het ABR (algemeen bouwreglement) geen collectieve studentenhuysvesting toe. Een grootschalige studentenhuysvesting is op deze plek niet mogelijk omwille van de te beschermen eengezinswoningen, meer bepaald eengezinswoningen kunnen volgens het ABR niet worden worden gesloopt voor de realisatie van collectieve studentenhuysvesting. Het principe is om de druk op de woonmarkt tegen te gaan. Dienst stedenbouw verduidelijkt het project dat een gezinsvriendelijk aanbod moet hebben, de entiteiten moeten voldoende groot zijn.

Een rustig randstedelijk woonproject is volgens de Kamer niet realistisch, omwille van de geluidsbelaste omgeving en de toekomstig toenemende stroom aan mobiliteit op Campus Ardoyen (zowel voor studenten als personeel). Een tuinzone grenzend aan een natuurgebied klopt volgens de Kwaliteitskamer niet. Intentie moet zijn om de natuur tot tegen het project te laten komen, wat kan bij een studentenhuysvestingsproject, aangezien een vertuinde ruimte dan niet noodzakelijk is. Het Tech Lane Ghent Science Park / Campus Ardoyen bevat een combinatie van onderwijs- en onderzoekinstellingen samen met private bedrijven op gebied van farma, biotech, materialen en digitale technologieën. De campus heeft de grootste concentratie doctorandi in België. Volgens de Kwaliteitskamer zit potentieel in het zoeken naar een bijzonder programma, tussen studentenhuysvesting en appartementen zitten nog gradaties, bijvoorbeeld een programma voor starters en onderzoekspersoneel. Er moet worden vermeden dat louter een residentieel project wordt gerealiseerd.

### 2. Toegang - doorsteek naar natuurgebied

De site zal worden geflankeerd met een toegang en fietsdoorsteek tot een belangrijke groenpool. Er komt een fietstunnel onder de ovonde, met enorme tunnelmond die tot voorbij de projectsite zal uitkomen. Daarnaast is het perceel aan overzijde van de doorsteek een bouwkaavel. De opening in beeld zal dus significant verkleinen.

Voor de Kamer moet dat mee in beeld worden gebracht, de toegang tot het natuurgebied zal een smallere maar welgemikte toegang moeten worden. De volumetrie en inpassing van gebouw moet hier beter op reageren.

De Kwaliteitskamer is er daarnaast niet van overtuigd dat een horecafunctie hier op de juiste plek zit.

### 3. Scenario's

Geen van beide scenario's vormen volgens de Kamer een gepast antwoord, er moet meer worden uitgezoomd en gezocht op de korrel en volumetrie vanuit de context. De context is moeilijk omdat er vele registers spelen, zoals het historisch gegroeide bouwlint, de transformatie, de zicht-as van de parvis Ardoyen, de doorsteek naar de groenpool,...

Voor de Kamer is van belang dat een gepast antwoord op de grote ruimte wordt gezocht. Het geamendeerd volume klopt nog niet, ze vergeet de grote context. Er ontbreekt een logische gestalte. De scenario's zijn nog niet voldoende gekneed naar de uitdagingen in de omgeving.

Markant staat los van het aantal bouwlagen. De Kamer ziet geen argumenten om hoog te bouwen op deze site, een grotere bouwhoogte is logisch op de campus (waar dat enkel kan aan zijde E40), maar het is voor de Kamer ook logisch dat niet vanuit het gabriet van drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde wordt geredeneerd.

De Kwaliteitskamer adviseert het volumetrisch onderzoek te hernemen en de impact voor brandweer hierin mee te nemen.

### 3. Bereikbaarheid hulpdiensten

Volgens Dienst Stedenbouw is het relevant extra ruimte te creëren voor de doorsteek. Het is echter niet de bedoeling de bewoning diep te laten insnijden in het natuurgebied, er kan niet zomaar naar achter worden gebouwd.

Het wegenisontwerp N60 is enorm, maar de bereikbaarheid voor brandweer moet binnen de 10m vanaf de gevel worden opgelost. Deze zone moet dus verhard en er kunnen geen terrassen op. De ontsluiting voor brandweer moet verder worden afgetoetst.

### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het voorstel klopt zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch niet. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuysvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere schaal, de Kamer adviseert vanuit een maquette te werken, en mee vanuit de parvis te redeneren.

De Kwaliteitskamer adviseert het opzetten van een ontwerpkamer vanuit de herinrichting N60, met aanwezigheid van de masterprojectleider om de interferentie van de ruimtelijke uitdagingen samen te brengen. Er moet helderheid worden gebracht. De vroegere dries en ovonde verdwijnen en worden parvis. De overgang van de Campus – het woonlint, het groen en de fietsdoorsteek moet verder worden bestudeerd.

*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.*

#### **OP 20/12/2022 formuleerde de Kamer volgend advies:**

*De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren.*

*Het voorstel werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20/10/22 met het advies het programma verder te onderzoeken, en volume-onderzoek moest gelaagder op grotere schaal vanuit varianten en scenario-werk worden opgenomen. Randvoorwaarden als bereikbaarheid voor hulpdiensten moesten worden meegenomen.*

#### **CRITERIA**

*Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:*

*- SCHAAL: grootschalige ontwikkeling*

*- CONTEXT: project op sterk beeldbepalende locatie aan ovonde Zwijnaarde, toegang tot groenpool Parkbos en tegenover Campus Ardoyen*

#### **ADVIES**

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

##### **1. Toetsing aan vorig advies**

*De Kwaliteitskamer verwijst naar het voorgaande verslag dat werd opgebouwd met vier adviespunten:*

##### **a) Programma.**

*Studentenhuisvesting was niet mogelijk, er moest verder worden onderzocht wie daar kan wonen en voor welke doelgroep een gebouw kan worden opgetrokken. Het gebruik van het dak is gerelateerd aan het typeprofiel van de bewoners zelf. Daarnaast was ook de invulling van de plint een aandachtspunt. De Kwaliteitskamer vraagt het programmatorisch onderzoek te hernemen.*

##### **b) Toegang en doorsteek naar achterliggend natuurgebied.**

*De directe omgeving zal in de toekomst veranderen, door de fiets sleuf en de ontwikkeling van het perceel aan overzijde van de fiets sleuf. Momenteel is echter nog geen concrete informatie ter beschikking omdat de discussies lopende zijn met AWW.*

*Bijkomend zal ook de loods van Natuurpunt worden herbekeken.*

*Wat in de voorgestelde figuur verbaast is de onduidelijke tussenliggende ruimte, vanuit de Parvis naar de dries naar het Parkbos. Ze zal privaat zijn, maar is in het voorstel erg fluide en onduidelijk.*

*Onderzoeksvraag is hoe de cruciale doorsteek mee wordt opgeladen en hoe moet worden ingezet op de dwarse relatie naar het Parkbos, vanuit zowel het idee van het fietspad of tunnel, maar ook het overstaande perceel. Het landschap mag daarnaast niet botsen op achterkanten. De Kwaliteitskamer vraagt dat aspect in het onderzoek op te nemen.*

##### **c) Scenario-onderzoek.**

*De Kamer is teleurgesteld dat geen scenario's worden voorgesteld. Een volume van 6 of 8 bouwlagen is geen scenariowerk noch onderzoek. Dat is een bouwlagen variant. Er wordt een solitair volume voorgesteld terwijl daarin de vorige sessie reeds twijfel over was. Vraag is om te zoeken naar een hybride scenario.*

*Vanuit de logica van de hulpdiensten kan de straat volumetrisch worden afgebouwd, met tussen de twee percelen een gat naar het achterliggende Parkbos. Daar is de Kamer geen voorstander van. Een solitair volume benadert dat anders, maar dat lijkt evenmin de oplossing. Noch de wand doortrekken als het solitair volume vormen voor de Kamer het antwoord. Er moet iets gebeuren op de plek en dat moet tot uiting komen in de volumetrie.*

*Een L-vormig volume, met adressen en een straat kan ook niet, er kan geen lint worden omgebouwd met voordeuren haaks op dat lint. Een dergelijk volume is misschien mogelijk indien het zich anders organiseert.*

*Voor de Kamer ontbreekt in het onderzoek hoe de volumetrie, programma en het landschap aan elkaar worden geknoopt. De*

*Kwaliteitskamer adviseert om scenario-werk op te nemen, en verwijst hierbij naar het vorige advies.*

#### *d) Hulpdiensten - brandweerbereikbaarheid*

*Van zodra een volume wordt voorgesteld met entiteiten rondom rond zullen ook hulpdiensten rondom moeten. Dat zal een grote impact hebben op het landschap, de adressering, toegankelijkheid en verharding. Vraag van de Kwaliteitskamer was om het plan mee te concipiëren vanuit de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dat opzet moet mee onderzocht worden om het programma te realiseren.*

*De brandweersluiting wordt bij voorkeur georganiseerd vanaf de straat, bestaande verharding moet zoveel mogelijk worden gebruikt. Opstelplaatsen moeten mee worden bepaald in overleg met de brandweer, aangezien de wetgeving voorziet dat de bereikbaarheid plek per plek anders kan zijn.*

*Natuurpunt zal moeten bereikt worden voor eigen voertuigen, hulpdiensten en fietsers, daarnaast geldt het advies dat de loods niet bereikbaar is voor auto's. Daarnaast is een belangrijke publieke doorsteek naar achter, met het pad voor fietsers en voetgangers, en voertuigen voor Natuurpunt. Daarop kan eventueel een brandweerwagen. Bijkomende verharding is niet wenselijk.*

*Ook de planopbouw en doelgroep zal een impact hebben op de bereikbaarheid en vereisten voor de brandweer. Het scenario-onderzoek is cruciaal, ambigue inrichtingen zijn niet wenselijk. Het voorgesteld volume beantwoordt niet aan zaken die op scherp moeten worden gezet.*

#### *2. Context*

*Een goed gebouw is pas mogelijk indien de context mee wordt opgenomen. Via scenario's moet worden afgetast en de informatie moet worden gewikt en gewogen om in dialoog te kunnen gaan. Er moeten handvaten worden gezocht om te kunnen overtuigen waarom het ene beter is als het andere. Het gaat erom om de context mee te lezen om het project op te bouwen, niet om de context te ontwerpen.*

*De context moet preciezer worden meegenomen in de beelden, de grenzen moeten duidelijk worden afgebakend. Het project zal met zijn achtersteven naar de loods van Natuurpunt grenzen, waarbij het ene landschappelijk is en de steenweg met een residentiële typologie is opgebouwd. Het project zal daartussen staan. Er moet eveneens worden verduidelijkt wat publiek is en wat privaat.*

*De context is nog verwarrend in de presentatie. Het voorstel suggereert dat het Parkbos wordt doorgetrokken tot de steenweg en dries, over het perceel van Natuurpunt terwijl die de gronden mogelijks anders willen gebruiken. Waarlangs een autonoom en dominant gebouw staat.*

*De denkrichting moet voor de Kamer echter worden verbreed. Moet hier een poort? Hoe om te gaan met de kleinere huizen? De intentie tot de open ruimte moet concreter, er is een verschil tussen een natuurlijk landschap en een vertuind landschap. Dienst Stedenbouw geeft mee dat de diepte van het perceel niet overschat mag worden, het is niet de bedoeling tot zeer diep te bouwen.*

#### *3. Benadering*

*Het perspectief op het gebouw zal spelen vanuit zowel de visuele relatie met het Parkbos en Campus Ardoyen, maar ook vanaf de brug aan snelwegzijde en vanaf De Pinte op de N60. De plek zal in de toekomst veranderen. Vraag is wat deze plek kan worden en welke stedelijkheid en woontypologie mogelijk is.*

*In het voorstel is daar geen onderzoek naar. De toekomstige uitstraling op dit cruciaal kruispunt moet voor de Kamer echter worden onderzocht. Onderzoeksvraag is wat de positie van het perceel in de toekomst kan zijn. De eigenlijke doorgang en entree naar het Parkbos mag niet ondermijnd worden, dat moet erg duidelijk en leesbaar zijn. Dat is niet het geval bij een solitair volume.*

#### *4. Woontypologie en karakter*

*Volumetrisch onderzoek is volgens de Kamer onmogelijk zonder onderzoek naar de typologie. Het ontwerp moet dat aspect meenemen voor het scenario-onderzoek. Eveneens het karakter is bepalend, links is de huizenrij met hellende daken, en de achterliggende loods die de natuurbeleving aankondigt. Daartussen moet een volume staan dat daar moet horen.*

*Het voorstel vertrekt vanaf het bijschaven van het volume, en is dus al meteen een oplossing van een probleem omdat het zo wordt ingeplant. Het voorstel komt te hard over, en klopt nog niet met de technische randvoorwaarden.*

*De woonvorm en typologie zijn mee bepalend. Het woonmodel moet inspelen op de doelgroep en de kenmerken van de plek benutten en versterken, en het agrarisch beeld niet verstoren. Er moeten motieven en figuren worden gezocht om een aannemelijke figuur te maken. Het volume zal staan tussen de steenweg en de loods van Natuurpunt, en zal steeds botsen indien de ontwerpmatige dialoog niet anders wordt aangepakt.*

*De Kamer oppert dat het een schuur kan zijn, of een groot huis dat bij de huizen hoort, zowel bij de aanpalende als bij de agrarische omgeving, en de context tot de steenweg kan volhouden. De Kamer refereert naar een project van Lacaton en Vassal met woningen in het landschap. Er zijn heel wat figuren die in een landschap passen, zoals kloosters op het land, erfstructuren, condominiums in de heuvels, ..*

#### *5. Gebruik dak*

*Het dakgebruik is voor de Kamer onduidelijk. Indien ze zal worden ingezet zal voor de bewoners zal de laag door de voorziene dynamiek voor Dienst Stedenbouw mee worden genomen als bouwlaag. Daarnaast is Dienst Stedenbouw niet overtuigd van het gebruik aanzien de inzet ervan grote impact zal hebben op de burens.*

#### *6. Contact met maaiveld*

*De Kamer wijst erop dat het contact van bewoners met het maaiveld verhoogt naarmate de hoogte van het gebouw hoger wordt. Vanaf 5 bouwlagen neemt het contact af.*

#### **OPVOLGING**

*De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het voorstel klopt zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch niet. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuysvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere schaal, de context moet concreter en duidelijker worden meegenomen. De Kamer adviseert met scenario-onderzoek te werken om het verhaal stedenbouwkundig te onderbouwen, randvoorwaarden en typologisch onderzoek moeten worden meegenomen. Tijdens een volgende sessie kan het project opnieuw worden voorgelegd.*

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.

In oktober 2023 werd volgend advies geformuleerd:

*Het ontwerp is voor ons nog niet klaar, we stellen ons ook vragen bij het gebrek aan dialoog sedert de laatste planupdates (van begin de zomer), we hebben geen updates met betrekking tot de plannen en architectuur meer ontvangen.*

*Voor ons is de update zeer vaag:*

- Wat met plannen en architectuur?*
- Wat is de beeldtaal van de structuren/ pergola's?*
- We zien opnieuw uitpandige terrassen?*

*Op basis van het schema:*

- Het omgevingsontwerp is niet helder: wat zijn de intenties en relaties voor de tuin? Wat is de belevings en gebruikswaarde? Hoe overgangen privaat/collectief? Haagjes? Dat is erg mager.*
- Overgangen publiek privaat? Heel wat andere overgangen zijn ingetekend zonder uitspraak.*
- In de 3m strook naast het gebouw zal geen mogelijkheid zijn tot het planten van grote bomen. Erg jammer.*
- En achteraan wordt een grote rechthoek openbaar domein voorzien. Hoe zal worden gelezen dat deze publiek is en voor iedereen kan worden gebruikt?*
- De grote fietsenstalling wordt midden in de tuin geplaatst als overgang publiek privaat. Dat is weinig kwalitatief en doorbreekt het aaneengesloten groen. Vanaf aanvang werd aangegeven de fietsenstallingen in het gebouw op te nemen ipv zoveel achteraan. Hier is opnieuw niet aan tegemoet gekomen.*

*Kortom: er zijn nog heel wat losse eindjes, veel onduidelijkheden, en geen tegemoetkoming aan inzicht op plannen gelijkvloers met integratie fietsenstallingen in gebouwen. Daardoor wordt wonen ten aanzien van de tuin (waarbij ook intenties tuin ontbreken) aan de rand van het parkbos onduidelijk.*

*Indien de plannen morgen worden ingediend zijn we op basis van voorliggend schema geen garanties op een positief advies geven. Er zijn teveel losse eindjes die niet werden opgenomen, de kwaliteit van de plannen wordt dus nog in vraag gesteld, ook in combinatie met de architectuur waar we geen zicht op hebben.*

#### Conclusie

Team Stadsbouwmeester stelt vast dat de laatste adviezen niet werden opgenomen en de opmerkingen blijven bijgevolg behouden.

Het gaat over een grootschalige project op een beeldbepalende locatie, gelegen aan de Ovonde Zwijnaarde en zal de hoek vormen voor een toekomstige fiets- en wandel doorsteek naar het Parkbos. Het project moet dus mee het gezicht vormen voor een nieuwe entree naar de groenpool.

Louter volumetrisch werd consensus bekomen. Maar in het plan en schema schort het plan nog teveel. De fietsenstallingen vormen een enorme barrière voor linken van het wonen met het achterliggende groen. Er werd steeds meegegeven dat deze maximaal inpandig dienden te worden ingepast. Ze vormt de scheiding voor het private versus het publieke deel, maar doorbreekt daardoor het potentieel aaneengesloten groen. Dat is voor een project met zicht op het parkbos niet aanvaardbaar. Daardoor wordt de relatie van het wonen op het gelijkvloers met potentiële zichten op een groene omgeving verstoord. De entiteiten geschakeld op de rechte stijfkern hebben geen directe verbinding met de fietsenstalling of de tuin, deze moeten langs de steenweg aan voorzijde rond het gebouw om de achterzijde te bereiken. Dat is weinig kwalitatief.

De openbare groenlast wordt achteraan het terrein opgelost, maar zal weinig leesbaar zijn en vormt geen meerwaarde voor de buurt.

Team Stadsbouwmeester betreurt dat de ontwikkelaar/bouwheer en ontwerper niet openstonden voor verder gesprek in de aanloop naar de vergunningsaanvraag. Dit vormt het sluitstuk van het begeleidingstraject en kan eventuele bezwaren op de aanpassingen vermijden. Dit leidt tot een model van harde kwaliteitsbewaking waar de Stadsbouwmeester geen voorstander van is. De Stadsbouwmeester is ervan overtuigd dat inzetten op kwaliteitsbegeleiding en gesprek waardevoller is en bovendien niet leidt tot “gunstig of ongunstig” adviezen.

Gelet op bovenstaande adviseert Team Stadsbouwmeester de aanvraag ongunstig.