



2024_CBS_08513 OMV_2024027040 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande eengezinswoning en het bouwen van een oeververdediging en 2 nieuwe aanlegsteigers alsook de exploitatie van een warmtepomp en de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Leiepark, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

A.A.B.S. NV met als contactadres Schoonzichtstraat 33, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024027040) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 april 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande eengezinswoning en het bouwen van een oeververdediging en 2 nieuwe aanlegsteigers alsook

de exploitatie van een warmtepomp en de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse parking

- Adres: Leiepark 21, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nr. 9T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 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 betreft het slopen van een vrijstaande eengezinswoning voor de bouw van een meergezinswoning op een ruim perceel langs het Leiepark in Sint-Denijs-Westrem - Afsnee. Het perceel paalt aan de Leie en is gelegen op een afstand van ca. 550 m van de E40. Het perceel heeft een oppervlakte van 3721,94 m².

De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van vrijstaande woningen op ruime percelen. De verschijningsvorm van de bebouwing is sterk verschillend en wordt gekenmerkt door zowel woningen met zadeldaken als platte daken.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag voorziet in het slopen van de ruime villa (de bestaande footprint bedraagt ruim 240 m²) op het betrokken perceel, waarna één meergezinswoning wordt opgericht met 5 woonentiteiten. Het nieuwe gebouw heeft een breedte van 24 m en een diepte van 19 m. De meergezinswoning zal bestaan uit 3 bouwlagen waarvan zowel de tweede als de derde bouwlaag deels teruggetrokken zijn met een elk een hoogte van respectievelijk 6,80 m en 10,50 m.

In de kelder worden 9 parkeerplaatsen voorzien, per twee afgesloten met poorten. Er worden 5 berguimtes ingericht waarvan 3 in een garagebox. Tenslotte wordt er in de ondergrondse garage ook een fietsenstalling voor 19 fietsen (31,40 m²) voorzien en een afvalberging.

Het gelijkvloers bestaat uit 2 appartementen. Appartement 0.01 is een drieslaapkamerappartement met een oppervlakte van 186,50 m² exclusief de drie terrassen aan de noord-, zuid- en westzijde. Appartement 0.02 is een tweeslaapkamerappartement met een oppervlakte van 151,70 m² exclusief de drie terrassen aan de noord-, oost en zuidzijde.

De eerste verdieping wordt uitgerust met twee appartementen. Appartement 1.01 is een drieslaapkamerappartement met een oppervlakte van 207,20 m² exclusief het terras aan de westzijde. Appartement 1.02 is een tweeslaapkamerappartement met een oppervlakte van 165,40 m² exclusief de twee terrassen aan de noord- en zuidzijde.

De bovenste verdieping wordt ingericht met één drieslaapkamerappartement een oppervlakte van 198,30 m² en heeft langs alle zijden een terras.

De delen van de daken die niet aangelegd worden als terras, worden als groendak aangelegd. Dit is 145,10 m². Er worden 4 hemelwaterputten met elk een volume van 10.000 l geplaatst.

Het bestaande woningbijgebouw dat op vandaag reeds een zwembad bevat, blijft behouden. Een deel van dit bijgebouw wordt ook ingericht als fietsenberging voor buitenmaatse fietsen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een warmtepomp en de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse parking.

De meergezinswoning wordt verwarmd met een water(brine)/water-warmtepomp van het type NIBE F1355-28 met een vermogen van 5,6 kW. Hiervoor wordt de rubriek 16.3.2.a aangevraagd.

Voor de aanleg van de ondergrondse parking is een tijdelijke bemaling vereist. De bemaling wordt aangevraagd voor maximum 32.338 m³/jaar en 370 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 150 dagen. De maximale grondwaterverlaging ten opzichte van het maaiveld bedraagt 5,1 m-mv. Rubriek 53.2.2°b) is van toepassing.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1 geothermische warmtepomp bestemd voor een meergezinswoning. De warmtepomp heeft een verwarmingsvermogensrange van 28 kW bij 35°C, wat met een SCOP van 5 neerkomt op een effectief/primair vermogen van 5,6 kW. klasse 3 Nieuw	5,6 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 ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Over 150 kalenderdagen; 216m ³ per dag bij evenwicht; 370m ³ per dag bij opstart klasse 2 Nieuw	32338 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 05/08/2021 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van een aanlegsteiger en oeververdediging (OMV_2021074588).

* Op 03/02/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie en het aanpassen van de lengte van de aanlegsteiger en oeverversteving (OMV_2021185599).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 29/03/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 2 bomen. (1981/1599)
- * Op 15/05/2001 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een ééngezinswoning met aparte garage. (1999/70037)
- * Op 02/12/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een woning en de nieuwbouw van een eengezinswoning met zwembad. (2004/70090)
- * Op 06/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning. (2007/70157)
- * Op 19/03/2009 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot een poolhouse en de reconstructie van een serre met een zwembad. (2008/70224)
- * Op 02/07/2009 werd een vergunning verleend voor het verbouwen van een garage tot een poolhouse en de reconstructie van een serre met een zwembad. (2009/70088)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 10 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Groendienst. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, met opmerkingen van de Groendienst.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

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

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 17 juli 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 mei 2024 onder ref. 070983-002/PV/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De bergingen in de parking dienen gescheiden van de garageboxen door wanden EI60 en z.s deuren EI160. Garageboxen mogen niet als berging gebruikt worden.*
- *In de parking dient ofwel het liftsas vergroot te worden zodat de maximum loopafstand 15m bedraagt, ofwel een bijkomende uitgang naar de helling voorzien te worden d.m.v. een aparte deur van minimum 80cm breedte.*

4.2. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 18 juli 2024 onder ref. JMS 617738:

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. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- *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.

4.3. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 27 mei 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 89 81 10 - 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>

4.4. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 mei 2024 onder ref. 5000069462:

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

Om dit project aansluitbaar te maken is de aanleg van een laagspanningskabel noodzakelijk. Afhankelijk van de vermogens is de oprichting van een klant en/of distributiecabine mogelijk ook noodzakelijk.

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 verkavelingsvergunning – 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: 5000069462.

Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

4.5. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 24 juni 2024 onder ref. AD-24-578:

Drinkwater

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande eengezinswoning en het bouwen van een oeververdediging en 2 nieuwe aanlegsteigers alsook de exploitatie van een warmtepomp en de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse parking.

M.b.t. de sloping van de bestaande eengezinswoning moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning, bouwen van een oeververdediging en 2 nieuwe aanlegsteigers, alsook de exploitatie van een warmtepomp en de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van een ondergrondse parking.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 (=aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

*bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;

*bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad Gent op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad Gent werd overgemaakt advies verleend worden.

In de toekomst wordt er een rioleringsproject gepland waarbij een nieuw gescheiden rioleringsstelsel kan worden aangelegd indien de straat 'Leiepark' tot het openbaar domein behoort. Inlichtingen betreffende het rioleringsproject kunnen ingewonnen worden bij Projectleider Bjorn Windels (bjorn.windels@farys.be).

4.6. De Vlaamse Waterweg

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 16 juli 2024 onder ref. omv-2024027040 Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Leiepark 21 in Gent (44062A0009/00T000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

- Beide steigers kunnen aangelegd worden volgens de opgelegde vergunningsvoorschriften van De Vlaamse Waterweg D2024024182 en op voorwaarde dat de bestaande steiger uit vergunning NV/58747 aangepast wordt binnen de afmetingen van 6m lengte op 1m20 breedte.
- Een snede van de infiltratievoorziening ontbreekt in het dossier. Het is onmogelijk om de ingetekende infiltratievoorzieningen na te rekenen gezien alle afmetingen op het plan ontbreken. Volgens de verordening (zie art 44.3 van hemelwaterformulier) moeten op de plannen en snede ook de omvang en diepte van de infiltratievoorziening, de locatie en niveau van de overloop vermeld worden. Het infiltratievolume en -oppervlak is enkel aanspreekbaar onder de overloop. De infiltratievoorziening dient nog te worden aangevuld met bovenvermelde info.
- De overloop van de infiltratievoorziening ontbreekt nog. Deze is echter verplicht en dient verduidelijkt te worden op de plannen. Indien de overloop zou aansluiten op de waterloop de Leie dient hiervoor i.k.v. het Retributiebepalend besluit een vergunning bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd te worden via <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

Opmerking:

In het aanstipformulier staat het minimale buffervolume van de infiltratievoorziening opgelegd door de GSVH ingevuld als 16.544,55 L (dit is in feite 11.544,55 L) waardoor het lijkt alsof de wadi onder gedimensioneerd is.

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

De overloop van de infiltratievoorziening ontbreekt nog. Deze is echter verplicht en dient verduidelijkt te worden op de plannen. Indien de overloop zou aansluiten op de waterloop de Leie dient hiervoor i.k.v. het Retributiebesluit een vergunning bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd te worden via <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 fluviaal overstromingsgevoelig in de hoeken grenzend aan de Leie, echter zullen de werken plaatsvinden op delen die geen overstromingsgevoeligheid kennen voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

* De horizontale dakoppervlakte bedraagt 456,65 m²;

* De meergezinswoning bevat 5 woonegelegenheden;

* De bijkomende grondverharding bedraagt 44,7 m²;

* Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 40.000 liter en hergebruik (aansluiting op toiletten, wasmachines, dienstkraantjes en tuinonderhoud – geen aangetoond nuttig hergebruik), met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 11.680 liter, infiltratieoppervlakte: 65,72 m²) met onbekende overloop;

b. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde
Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 40.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 65,72m² en volume van 11.680 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 501,35 m² (zie berekening aanstipformulier, betreft een uitbreiding). Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

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

De overloop van de infiltratievoorziening ontbreekt nog. Deze is echter verplicht en dient verduidelijkt te worden op de plannen. Indien de overloop zou aansluiten op de waterloop de Leie dient hiervoor i.k.v. het Retributiebesluit een vergunning bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd te worden via <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

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

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Besluit

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

4.7. VMM

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 28 juni 2024 onder ref. OVL-05264-A:

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 150 dagen dit is tevens de ingeschatte bemalingsduur. VMM kan hiermee akkoord gaan.

Advies

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 150 dagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 370 m³/dag en 32 338 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv voor een project gelegen aan Leiepark 21 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024027040).
- Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst moet enerzettingbakens 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 terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in *woongebied* volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het noordwestelijk deel van de site ligt in *parkgebied* volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). In dit deel worden geen handelingen aangevraagd.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Leie in het beheer van De Vlaamse Waterweg Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning, bijgebouw en verharding.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 456,65 m² excl. overdekte terrassen;
- De meergezinswoning bevat 5 woongelegenheden;
- De bijkomende grondverharding bedraagt 44,7 m²;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 40.000 l en hergebruik (aansluiting op toiletten, wasmachines, dienstkraantjes en tuinonderhoud – geen aangetoond nuttig hergebruik), met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 11.680 l, infiltratieoppervlakte: 65,72 m²) met onbekende overloop.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de nieuwe meergezinswoning gebouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De afwaterende oppervlakte van het gebouw (inclusief overdekte terrassen) bedraagt 520 m² en die van de helling naar de ondergrondse garage 45 m². De berekeningen in het dossier gaan uit van een dakoppervlakte van 456,65 m². Het is uit de

plannen niet af te leiden waar de luifels boven de gelijkvloerse terrassen naartoe afwateren. We gaan er vanuit dat deze afwateren op eigen terrein waardoor ze niet meegerekend hoeven te worden.

De delen van het dak die aangelegd zijn als groendak wateren rechtstreeks af naar de infiltratievoorziening en hoeven niet mee in rekening gebracht worden bij de berekening van het volume van de hemelwaterput. Volgens de plannen wordt ca. 120 m² dakoppervlakte als groendak aangelegd. Volgens het bijgevoegde groendakformulier wordt 145,10 m² dakoppervlakte aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 35 l/m².

De dakoppervlakte die in rekening gebracht moet worden voor het bepalen van het volume van de hemelwaterput bedraagt dus 336,65 m², wat resulteert in een hemelwaterput van 33.665 l. Er worden 4 hemelwaterputten geplaatst met een totaal volume van 40.000 l. De aanvraag voldoet bijgevolg aan de verordening.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterputten en de groendaken worden hierop aangesloten.

Volgende werken moeten in rekening gebracht worden voor het bepalen van de afwaterende oppervlakte:

- De totale dakoppervlakte van het gebouw inclusief groendaken, maar exclusief luifels (456,65 m²). Hier kan 5 keer 30 m² van afgetrokken worden omdat alle woonentiteiten aangesloten worden op de hemelwaterputten. Dit komt neer op een oppervlakte van 306,65 m².
- De niet-waterdoorlatende verharding van de inrit naar de ondergrondse garage. Dit komt neer op 45 m².

In totaal moet er 351,65 m² in rekening gebracht worden. De infiltratievoorziening moet bijgevolg een buffervolume hebben van 11.605 l en een infiltrerend oppervlakte van 28 m².

De **overloop** van de infiltratievoorziening ontbreekt nog. Deze is echter verplicht en dient verduidelijkt te worden op de plannen. Indien de overloop zou aansluiten op de waterloop de Leie dient hiervoor i.k.v. het Retributiebesluit een vergunning bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd te worden via <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

Filter

Omdat de inrit naar de ondergrondse garage wordt aangesloten op de hemelwaterput is het aan te raden een filter (actief kool) te plaatsen voor de pompinstallatie.

Bodem

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 juni 2024 tot en met 3 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **4 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Basisakte Leiepark

Het Leiepark is ontstaan uit de verkaveling van de parktuin van het kasteel van het Leiepark. In de notariële aktes wordt vermeld dat de grond destijds werd verkocht met het inzicht er private woningen op te richten. De percelen zijn bestemd tot oprichting van afzonderlijke woningen.

- Mobiliteitsimpact

De buurt kampt nu al met beperkte parkeergelegenheid en extra bewoners zullen de parkeerdruk verder verhogen, wat tot ongewenste situaties kan leiden. De aanvraag voor Leiepark 21 betekent concreet een verhoging van de "trafiek" met een factor 5 en wanneer men dit als precedent zal gebruiken voor de komst van nog meer meergezinswoningen zal de druk nog verder verhogen.

- Geluidsoverlast

De toename van het aantal bewoners zal zorgen voor extra geluidsoverlast en drukte in de buurt. Dit kan de leefbaarheid en rust die de buurtbewoners momenteel ervaren negatief beïnvloeden. De tuin zal een ander karakter hebben dan deze van een eengezinswoning wat voor meer overlast zal zorgen.

- Infrastructuur

Het Leiepark is een grindweg zonder nutsvoorzieningen. Het Leiepark is een private straat, de eigenaars zijn allen eigenaar van de helft van de weg. De straat is niet uitgerust met riolering. Concreet loopt het afvalwater en dus de riool van de woningen af in de Leie. De straat is niet verhard. Door de extra druk door vijf nieuwe appartementen zal de toestand van de weg alleen maar verslechteren.

- Elektriciteitscabine

Het advies FLUVIUS voorziet dat er een laagspanningskabel zal nodig zijn, mogelijk met extra distributiecabine, wat niet past in de omgeving en een ernstige storing zou zijn van het park-uitzicht.

- Steigers

De gevraagde extra pontons en het verhoogde gebruik van extra boten zorgen voor een verzwarende van het verkeer op de Leie en aantasting van de oevers. De extra

pontons zullen ook de breedte van de rivier herleiden.

De plezierboten op de Leie veroorzaken overlast voor de oeverwanden van de Leie die afkalven door de golven waardoor de fauna en flora verstoord worden en voor de omwonenden (lawaai door de motoren, muziek, gelach en geroep van de mensen op de boten).

- *Brandweer*

De brandweer voorziet dat het huis voortdurend bereikbaar moet zijn, d.w.z. door middel van een obstakelvrije zone van 4 m en 8 m indien de toegangsweg op het perceel doodloopt, wat volgens de bezwaarindiener het geval is.

- *Inkijk*

Deze hoogte zorgt voor onrechtmatig inzicht in de naburige eigendommen, wat niet kan aanvaard worden. De twee oostelijke dakterrassen bij appartement 2.0 zijn niet aanvaardbaar volgens de bezwaarindiener. Ook vraagt de bezwaarindiener een ondoorzichtige schermwand te plaatsen ten noordoosten van het grootste dakterras.

- *Volume*

De plannen van de nieuw op te richten meergezinswoning voorzien in 3 volwaardige verdiepingen met 5 woonentiteiten met plat dak. In de nabije omgeving (in het Leiepark zelf en in de Ewald Delbaerestraat) hebben alle huizen 1 tot maximaal 2 bouwlagen, waarop dan eventueel nog een zadeldak is voorzien, anderen met plat dak.

- *Beleidsvisie*

In het eindrapport van de Stad Gent “Strategisch project Kouter- en Leieland – uitwerken van een ruimtelijk instrumentarium” van oktober 2012, meer bepaald in punt 4.4 “Linten langs de Leie” worden volgende te hanteren principes uiteengezet:

- voldoende grote percelen met 1 hoofdgebouw, op voldoende afstand van de oever zodat het parklandschap tussen de Leie en de bebouwing blijft bewaard;
- valleivegetatie langs de oevers van de Leie die de continuïteit van de Leie moet benadrukken;
- bebouwing met villa-achtige architectuur waarbij de hoogte beperkt blijft zodat de groene parkachtige omgeving duidelijk zichtbaar blijft en overheerst;
- langs de Leie moet een rustige residentiële omgeving blijven met een lage dynamiek.

De huidige aanvraag is hiermee in strijd: men verdubbelt de oppervlakte van het gebouw vlak naast de Leie, de hoogte van het project is te hoog om continuïteit van de Leie en parkomgeving te garanderen en het inrichten van 5 wooneenheden zorgt voor een sterk verhoogde dynamiek vlak aan de Leie.

- *Milieu-impact*

Een meergezinswoning zal leiden tot een hogere milieu-impact door bijvoorbeeld meer afvalproductie, hogere energie- en waterconsumptie. Dit kan negatieve gevolgen

hebben voor het milieu in onze buurt.

De oppervlakte van het nieuwe gebouw is groter dan het bestaande, het park verkleint, de verharde oppervlakte vergroot.

De architect argumenteert dat de verharding gereduceerd wordt. De bezwaarindiener stelt in vraag hoe de verharding kan verminderen wanneer de grondoppervlakte van de meergezinswoning nagenoeg verdubbelt ten opzichte van de bestaande toestand.

- *Watergevoeligheid*

Het project van meergezinswoning omvat ondergrondse parkeergarages. Gegeven de gekende lokale overstromingsproblematiek is dit vragen om problemen.

- *Inbreidingsproject*

Het principe van "inbreiding" is reeds toegepast na het aanschaffen van de grond een 15 tal jaar geleden. Het perceel van een goede 6000 m² werd "ingebreed" / verkaveld naar 2 percelen, Leiepark 21 en Leiepark 21A. Op beide percelen werd een woning gezet, en nadien ook bijgebouwen met oa een zwembad. Hierdoor werd reeds veel meer verhard dan voorheen ooit het geval was. Vroeger stond op het grote perceel van 6000 m² een villa vlak aan de straatkant. Intussen staan er reeds 2 zeer ruime eengezinswoningen op dit terrein. De eengezinswoning van Leiepark 21 werd trouwens veel dieper inwaarts op het terrein en vlakbij de Leie gebouwd. De bezwaarindiener stelt in vraag hoeveel keer men kan "inbreiden" op eenzelfde stuk grond?

- *Woningtypetoets*

Wanneer men de woningtypetoets doorloopt, dan bekomt men als resultaat dat een eengezinswoning verplicht is.

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

- *Basisakte Leiepark*

De bezwaarindieners werpen op dat de vooropgestelde bouw van de meergezinswoningen een aantal van hun rechten en enkele verbintenissen schenden en verwijzen daarbij naar een zogenaamde basisakte. Een omgevingsvergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Het is niet aan de vergunningverlenende overheid om uitspraak te doen over burgerlijke rechten tussen partijen, zeker niet als deze burgerlijke rechten tussen partijen betwist worden. Aangezien de door de bezwaarindieners voorgelegde basisakte niet aantoonde dat er een zakenrechtelijke last (erfdienstbaarheid) rust op het perceel waarvoor de aanvraag is ingediend, en aangezien de huidige aanvrager zelfs geen partij is in deze "basisakte", kan de bevoegde overheid niet zomaar uitspraak doen over de wederzijdse rechten en plichten van partijen.

- *Mobiliteitsimpact*

Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezen, daar op het terrein zelf voldoende mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen worden voorzien. De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze

richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit. Het projectgebied bevindt zich in de witte zone en moet bijgevolg minimaal 0,8 (voor bewoners) + 0,2 (voor bezoekers) = 1 staanplaats per woning voorzien. Hieraan wordt ruim voldaan door de aanleg van een ondergrondse parking met 9 staanplaatsen voor de bewoners en een parking op het maaiveld met 3 bezoekersplaatsen voor de 5 wooneenheden.

Het is een beleidskeuze om de parkeerrichtlijnen beperkt te houden zodat aan de aanbodzijde kan worden gestuurd. De voorziene 9 + 3 staanplaatsen zijn er meer dan het minimum volgens het parkeerplan en kunnen worden aanvaard.

Het vestigen van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten zal voor een zekere verhoging van het aantal verkeersbewegingen zorgen in het Leiepark. De verwachte verhoging is echter niet van die orde dat er effectief overlast wordt verwacht voor wat betreft het verkeer. De geplande ontwikkeling overstijgt vanuit mobiliteitsoogpunt de draagkracht niet van het omliggende weefsel. Dit wordt voldoende gemotiveerd in de mer-screeningsnota.

- *Geluidsoverlast*

Een toename van het aantal bewoners zal inderdaad zorgen voor bijkomende geluidsoverlast. Het is onduidelijk welke overlast de bezwaarindieners verwachten van het gedeeld gebruik van een deel van de tuin. Het project past binnen de visie die Stad Gent heeft in de groeistad.

- *Infrastructuur*

Het deel van Leiepark waar het project aan grenst is in eigendom van Stad Gent. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein in 2028 zal de riolering gescheiden worden. De interne riolering van dit project wordt zo ontworpen dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding wordt hierbij doorgetrokken als wachtleiding tot het openbaar domein. Er wordt geen afvoer naar de Leie voorzien.

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet zoals bepaald in artikel 4.3.5 van de VCRO. Deze weg kan beschouwd worden als een voldoende uitgeruste weg.

- *Elektriciteitscabine*

Het klopt dat er bij dit project een elektriciteitscabine moet worden geplaatst. We volgen de bezwaarindieners dat de locatie van een elektriciteitscabine doordacht moet gebeuren met respect voor de omgeving en het straatbeeld. Bij voorkeur wordt dergelijke cabine opgenomen in de nieuwbouw.

- *Steigers*

De beheerder van de waterweg – De Vlaamse Waterweg – geeft een positief advies voor het plaatsen van twee bijkomende steigers. We gaan ervan uit dat de gevolgen hiervan in acht genomen zijn.

- *Brandweer*

Brandweerzone Centrum geeft een gunstig advies waardoor we kunnen oordelen dat de aanvraag voldoet aan de brandvereisten.

- *Inkijk*

De dakterrassen waarvan sprake houden een afstand van 16 m en 14 m tot de achterste perceelsgrens. Het grootste dakterras, waar de bezwaarindiener een zichtscherm wil, houdt 24 m afstand van de achterste perceelsgrens.

Dakterrassen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. De dakterrassen bevinden zich op een grote hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit kan de privacy van de omwonenden in het gedrang brengen. De twee oostelijke dakterrassen zijn kleine terrassen aan de slaapkamers waardoor het gebruik hiervan lager zal liggen dan bij het grote terras aan de leefruimte. Het grote terras houdt een afstand van 24 m tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens waardoor geoordeeld kan worden dat de impact hiervan beperkt zal zijn.

- *Volume*

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om onder meer de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Sint-Denijs-Westrem, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent'- de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Het vraagt zowel bij de bewoners als bij de beleidsmakers een mentaliteitswijziging. Dit zal een proces van lange adem zijn.

In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van het bestaande gabarit. Naast het ophogen van gebouwen, waar naast ruimtewinst vooral kwaliteitswinst te maken valt, is er ook selectief plaats voor hoger bouwen in Gent. Op wel overwogen plaatsen moet hoger bouwen mogelijk zijn. Hogere bebouwing markeert belangrijke punten in het stadslandschap en maakt bij een goede inplanting een hogere densiteit mogelijk. Dit met de nodige voorzichtigheid en enkel op plaatsen waar de schaal van de omgeving het toelaat. We houden rekening met zowel het ruimtelijk functioneren van een plek als de landschappelijke context. Ook de brandveiligheidsvoorschriften nemen we mee in de afweging van het gebouw. De afweging van de goede ruimtelijke ordening is cruciaal bij het bepalen waar hoger kan gebouwd worden. In Ruimte voor Gent worden vier schalen onderscheiden: de basisschaal (3 tot max. 4 bouwlagen), de stedelijke schaal (4 à 5 tot max. 6 bouwlagen), de tussenschaal (6 à 9 tot max. 12 bouwlagen) en hoogbouw.

Met de aanvraag wordt één volume gebouwd met drie bouwlagen, waarvan de bovenste teruggetrokken is conform de basisschaal volgens Ruimte voor Gent.

- *Beleidsvisie*

Het projectgebied valt niet binnen de contour van het strategisch project Kouter- en Leieland.

- *Milieu-impact*

Het is correct dat bij een toename van het aantal woonentiteiten bepaalde aspecten zoals afvalproductie, energie- en waterconsumptie verhogen. Dit is eigen aan een stedelijke omgeving en de stedelijke omgeving is hier ook op voorzien.

Het is ook correct dat de terreinbezetting (verharding + bebouwing) op het terrein wat verhoogt ten opzichte van de bestaande toestand. De ingenomen oppervlakte verhoogt met 76 m² van 1050 m² naar 1126 m². Dit wil zeggen dat 30% van de totale perceelsoppervlakte ingenomen wordt, wat eerder veel is. Dit zal ook bij de beoordeling verder opgemerkt worden.

- *Watergevoeligheid*

Het is correct dat een deel van het perceel gelegen tegen de Leie overstromingsgevoelig is. Het gebouw wordt bewust niet gebouwd in deze zone, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

- *Inbreidingsproject*

De komende 15 jaar komen er veel Gentenaars bij, wat betekent dat de vraag naar nieuwe woningen ook sterk blijft stijgen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied in de groeistad. De druk op de dichtbevolkte 19de eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20ste eeuwse wijken, zoals deze van Sint-Denijs-Westrem, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' - de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten.

Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een open bebouwingstypologie is sterk ruimteverslindend en past niet binnen deze visie. Het behoud van 2 vrijstaande eengezinswoningen op 2 percelen van samen 6000 m² is een onderbenutting van de bebouwbare oppervlakte in de groeistad van Gent. Het opsplitsen van een groot perceel (6000 m²) in twee grote percelen (3000 m²) kunnen we bezwaarlijk zien als een inbreidingsproject.

Met dit project wordt er gebouwd aan een woondichtheid van 15 woningen per hectare. Dit is een dichtheid die we aanhouden in het buitengebied van Gent. In de groeistad van Gent, waar we ons nu bevinden, zouden we eerder naar een woondichtheid van 25 woningen per hectare kunnen gaan. De vooropgestelde woningdichtheid op het perceel is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving.

- *Woningtypetoets*

De woningtypetoets wordt niet toegepast bij terreinen die te groot zijn. Voor deze grotere terreinen bepalen we via ontwerpend onderzoek welke woningtypes geschikt zijn. Het gaat om terreinen van meer dan 1500 m². De woningtypetoets kan hier echter wel nuttig zijn om te bepalen welk woningtype de voorkeur geniet aan de straatwanden of als aansluiting bij bestaande bebouwing.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende perceel als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2
- Vraag 2: Buurt: score 2
- Vraag 3: Buren: score 1
- Vraag 4: Parkeren: score 0
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2

Score 8 betreft een tussencategorie waarbij ééngezinswoningen de voorkeur genieten maar schakelwoningen of meergezinswoningen niet uitgesloten worden. Na analyse van het perceel (vorm, oppervlakte, mogelijke bouwdichtheid, landschappelijke kenmerken) gaat de voorkeur uit naar een meergezinswoning. Het aanwezige groen en watergevoeligheid spelen hier een cruciale rol in.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag gaat uit van het slopen van een vrijstaande eengezinswoning voor de bouw van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten.

Programma

De komende jaren komen er veel Gentenaars bij. Het aantal Gentenaars groeit en blijft groeien. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De druk op de dichtbevolkte 19de eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20ste eeuwse wijken binnen het stedelijk gebied, zoals deze van Sint-Denijs-Westrem, om er op een slimme manier te gaan verdichten.

‘Ruimte voor Gent’- de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik.

Voorliggend project heeft als doelstelling het inrichten van **5** woonentiteiten op een terrein van 3722 m² groot. Dit betekent een woondensiteit van 13,4 woningen per hectare, wat onder de vooropgestelde densiteit van 25 woningen per hectare in stedelijk gebied ligt, maar toch kan worden verantwoord omwille van de ligging in tweede bouwzone. De aanvraag kadert met deze densiteit in de beoogde doelstelling van de stad tot het verdichten van het randstedelijk woonweefsel.

De woningtypetoets is op dit perceel van 3722 m² niet van toepassing gezien de grote schaal van het terrein. De woningtypetoets stelt zeer duidelijk dat deze toets niet wordt toegepast bij terreinen die te groot zijn (meer dan 1500 m²). Gezien de specificiteit van de plek is via ontwerpend onderzoek overgegaan tot het bepalen van de woontypologie. Een meergezinswoning meer centraal op het perceel zodat de bomen op het terrein maximaal kunnen worden behouden in een gemeenschappelijke tuin is zeer geschikt voor deze site.

Inplanting, bouwvolume en vormgeving

Met de voorziene inplanting van de nieuwbouw wordt een aanvaardbaar evenwicht gevonden tussen de afstand tot de aanpalende percelen gelet op de ligging in tweede bouwzone en voldoende afstand tot de waardevolle bomen zodat hun behoud kan worden gegarandeerd. De minimale afstand van 10 m tot de perceelsgrenzen wordt overal gehanteerd door 13 m afstand te houden van de achterste perceelsgrens en 17 m tot de rechter perceelsgrens. Dit is een voldoende grote afstand zodat de impact op de aanpalende percelen tot het minimum beperkt zal worden.

De eerste twee bouwlagen worden met een beige kleurige materialisatie afgewerkt en de derde bouwlaag wordt afgewerkt met donker gebeitst hout, dat zal aansluiten bij de natuurlijke omgeving, waardoor het volume opgaat in het groen. De architectuur is sober en hedendaags.

Omgevingsaanleg

Op het perceel zijn 33 hoogstammige bomen aanwezig, waarvan de kroonprojecties van 9 bomen gelegen zijn ter hoogte van de bouwzones. Op 19/06/2024 werd door een boomdeskundige ETW een BEA uitgevoerd. Voor een moerbeikroonprojectie, waarvan de kroonprojectie gelegen is binnen de bouwzone, wordt een verplanting haalbaar geacht op basis van een wortelonderzoek en mits begeleidende maatregelen.

Voor een kastanje waarvan de kroonprojectie binnen de bouwzone is gesitueerd, werd bijkomend een schimmelaantasting vastgesteld, waardoor een kapping noodzakelijk is. Er kan akkoord gegaan worden met de kapping van de kastanje omdat er een veiligheidsrisico kan ontstaan.

Voor het behoud van een moerbeikroonprojectie, Cornus kousa, vijgenboom en kweepeer, die binnen de bouwzone gesitueerd zijn, wordt een verplanting voorzien.

De oprit / werfweg wordt voorzien binnen de kroonprojectie van een plataan. Om de impact van de bodemverdichting van de oprit/ werfweg te beperken ter hoogte van deze plataan wordt een druk-verspreidende opbouw voorzien zoals opgenomen in de BEA. Bijkomend wordt voor een goede uitgroei van de plataan als solitair de verplanting van 2 aanpalende bomen voorzien. De parking wordt voorzien binnen de kroonprojectie/wortelzone van een rode esdoorn en gewone esdoorn. Om de impact van de bodemverdichting en wortelschade te beperken wordt de verplanting van de rode esdoorn en gewone esdoorn voorzien.

In de BEA werden maatregelen opgenomen om de impact van een bemaling op de omliggende bomen binnen de invloedzone te beperken. Voorafgaand aan de opstart van de sloop, geothermische boringen, bemaling en bouwwerken dient een boombeschermingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW. De voorbereiding en begeleiding van de verplanting van de bomen, sloop, bemalings- en bouwactiviteiten en nazorg dienen uitgevoerd te worden door een boomdeskundige ETW volgens de BEA en boombeschermingsplan. En er

moet een beregeningsplan en opvolging van de bemaling opgemaakt worden door een boomdeskundige ETW zoals opgenomen in de BEA.

Naast het gebouw worden er ook nog heel wat verhardingen aangelegd op het perceel. In bestaande toestand ligt er reeds veel verharding op perceel omdat de garages zich achter de woning bevonden. In dit voorstel zit de inrit naar de ondergrondse garage op het einde van het gebouw wat ook zorgt voor heel wat verharding. De totale terreinbezetting komt hierdoor op 30%, wat op zich maar 2% meer is ten opzichte van de bestaande toestand. Om te vermijden dat percelen met dergelijke grootte volgebouwd worden, hanteren we een richtinggevende bezettingsgraad van 25%. Door het efficiënter inrichten van de noodzakelijke verharding om de gebouwen te bereiken en eventueel dubbel gebruik van verhardingen kan de verhardingsgraad beperkt worden. Dit kan door onder andere de helling van de parking in het gebouw te voorzien, de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers op ongebruikte ruimte naast de brandweg te plaatsen, het aantal terrassen bij de gelijkvloerse appartementen te verminderen en de inrit naar voor in het gebouw te verleggen.

Mobiliteit

- Fietsparkeren

Men stelt op de plannen dat er 19 gewone fietsparkeerplaatsen zijn in de ondergrondse garage, 2 buitenmaatse plaatsen in het bestaande bijgebouw en 3 plaatsen voor bezoekers in openlucht. In de parking zien we de plaatsen 4-19, wat slechts 16 stallingsplaatsen zijn. Dubbellaagse stallingen zijn niet mogelijk wegens de te beperkte plafondhoogte.

In de MER-screening zit een plan van de nieuwe inrichting van het bijgebouw, waarbij de fietsenberging voor de 2 buitenmaatse fietsen aangeduid is. Dit plan zit echter niet bij de ingediende plannensets, en spreekt over de 'nieuwe toestand niveau -1' van het bijgebouw. Als dit wel degelijk over een gelijkgronds niveau gaat, dan is deze stalling bruikbaar voor 2 buitenmaatse fietsen. Indien het over een niveau -1 gaat, is het compleet onduidelijk op welke wijze deze dan bereikbaar is voor de buitenmaatse fietsen. Er is in ieder geval onvoldoende ruimte om de 3 resterende fietsen er bij in onder te brengen.

De toegang naar de parking kan enkel via de helling gebeuren. Deze helling ziet er behoorlijk steil uit. Het maximale toegelaten hellingspercentage dat een fietser men de fiets aan de hand kan overbruggen is 22%.

- Autoparkeren

Qua aantallen zit men binnen de parkeerrichtlijnen. Op het vlak van de inrichting worden de autostaanplaatsen niet uitgevoerd als open staanplaatsen, maar blijkbaar als garageboxen, waarbij bij de boxen 1, 2 en 5 meteen de berging mee inbegrepen is in de garagebox. Gesloten garageboxen worden echter niet meer toegelaten. Alle parkeerplaatsen moeten als open staanplaatsen ingericht worden, waarbij men wel de zone van de bergingen kan afsluiten.

- Toegangshelling

Er is een gemeenschappelijke helling voor auto's en fietsen naar de parkeerkelder. Deze helling is 3,59 m breed bij de ingang van het gebouw, en breder in de bocht. We hebben geen enkele informatie over het hellingspercentage, maar gezien de korte helling zal deze zeer steil zijn, en dus niet befietsbaar bergop. Enerzijds is 3,59 m te smal om als dubbele rijrichting zonder verkeerslichtenaanduiding gebruikt te worden, en anderzijds moet men, bij gemeenschappelijk gebruik van een helling door auto's en fietsers, een afgescheiden zone inrichten voor de fietsers, opdat zij te voet hun fiets naar boven zouden kunnen duwen zonder opgejaagd te worden door

wagens. Het eigen deel voor de fietsers moet minimaal 2 m breed zijn, opdat dalende en stijgende fietsers elkaar hier kunnen kruisen. Door de breedte van 3,59 m op het smalste punt zou er daar slechts 1,59 -10 cm scheiding = 1,49 m breedte overblijven, wat te smal is voor een wagen.

Deze helling is bijgevolg niet bruikbaar in de huidige configuratie.

- *Conclusie*

Ook al zijn de in de nota's vermelde aantallen fiets- en autoparkeerplaatsen binnen de gevraagde normen, toch zijn er een aantal zaken die niet voldoen:

- Er ontbreken 3 gewone fietsenstallingen;
- De indeling van het bijgebouw staat enkel in de MER-screening, niet in de plannen zelf. Het is onduidelijk of dit een niveau -1 is, en hoe dit gebouw dan kan bereikt worden;
- Er ontbreekt informatie over het hellingspercentage van de toegangshelling naar de ondergrondse garage (mag max 22% zijn mits men de ruimte heeft om met de fiets aan de hand te gaan);
- Deze helling is zeker steiler dan de befietsbare hellingspercentages, waardoor een aparte zone moet ingericht worden waar fietsers kunnen stijgen en dalen met de fiets aan de hand. Deze zone moet minimaal 2 m breed zijn, afgescheiden van de zone voor de wagens.
- Indien men geen afgescheiden hellingdeel kan realiseren dient de fietsenstalling via een lift bereikbaar te zijn, die voldoende ruim is om meerdere fietsen tegelijkertijd te vervoeren.
- De autostaanplaatsen in de garage moeten open staanplaatsen zijn. De individuele bergingen kunnen wel afgescheiden worden.

Omwille van bovenstaande argumenten over de bezettingsgraad en de mobiliteit, het ontbreken van een hoogspanningscabine en de onvolledige toetsing aan de gewestelijke hemelwaterverordening komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

1/ WOONPROJECT LEIEPARK

- *Aspect afvalwater*

Huishoudelijk afvalwater

Er is een beperkte hoeveelheid huishoudelijk afvalwater (< 600 m³) die niet is ingedeeld en in hoofdzaak afkomstig is van de sanitaire installaties. De lozing gebeurt via septische putten in de riolering.

- *Aspect lucht*

Koeltoestellen

De gebouwenverwarming (en -koeling) zal grotendeels op een emissievrije wijze gebeuren door middel van een centrale geothermische installatie met verticale boringen.

De meergezinswoning wordt verwarmd met een water(brine)/water-warmtepomp van het type NIBE F1355-28 Er wordt onder de rubriek 16.3.2°a) een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 5,6 kW aangevraagd.

Het type koudemiddel van de warmtepomp is R407C. De GWP-waarde voor dit koelmiddel bedraagt 1.774. Hiermee bevindt de GWP-waarde zich boven de grens van 750 die in 2025 door Europa wordt opgelegd aan F-gassen. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential dient nagegaan te worden.

De warmtepomp dient te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Naast de warmtepomp wordt het bovenste dak voorzien van fotovoltaïsche panelen. Daardoor wordt de energiebehoefte lokaal opgevangen met hernieuwbare energie. Deze fotovoltaïsche panelen zullen mee voorzien in de centrale warmteopwekking maar zijn niet indelingsplichtig.

- *Aspect geluid en trillingen*

Technische installaties

Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van de warmtepomp opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

De voorziene warmtepomp is van het type water(brine)/water, dat energie uit de grond haalt. Hiervoor is er enkel een binnenunit noodzakelijk (geen buitenunit). Gelet dat het systeem van de warmtepomp volledig binnen het gebouw wordt voorzien, wordt er geen geluidshinder naar de omgeving verwacht.

- *Aspect brandveiligheid*

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 070983-002/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

2/ BEMALING WOONPROJECT LEIEPARK

Aspect bodem en grondwater

Algemeen

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

Geplande toestand

Het project betreft de aanleg van een ondergrondse kelderverdieping t.b.v. een nieuwbouwproject. Er zal bemaald worden op een diepte van 8 meter, het grondwaterpeil wordt max. 5,1 meter verlaagd t.o.v. het maaiveld. Het grondwater zal onttrokken worden aan

een debiet van maximaal 370 m³/dag. Het grondwater kan volgens de aanvraag geloosd worden op oppervlaktewater (de Leie).

De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024027040).

Hydrogeologie

De grondwaterstand in rust werd ingeschat o.b.v. 9 mechanische sonderingen. Sonderingen kunnen echter een vertekend beeld van de werkelijke grondwaterstand weergeven. Het is aan te raden de grondwaterstand na te gaan o.b.v. een peilbuis op de site.

Op basis van het Hydrogeologische 3D-Model (v2.1) wordt de ondergrond als volgt ingeschat. Tot een diepte van 17 m-mv worden de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) verwacht, bestaande uit meer zandige een pagina 2 van 3 kleiige afzettingen. Hieronder zit het Ieperiaan Aquifersysteem (HCOV 0800) tot een diepte van ca. 47 m-mv. Hieronder worden de afsluitende lagen van het Ieperiaan Aquitardsysteem aangetroffen.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv (debiet en 1,8 m-mv (zettingen).

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een vacuümbemaling met verticale filters met een aanzetdiepte tot ca. 8 mmv, aangezet in de Quartaire lagen rondom de bouwput. 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 (analytisch) en bedraagt ca. 276 m.

Bemalingscascade

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

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.>

Door de bebouwde omgeving is er te weinig ruimte voor retourbemaling. Het bemalingswater zal geloosd worden oppervlaktewater (de Leie).

Voor de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater moet de toestemming verkregen worden van de waterloopbeheerder voor de uitvoeringswijze van de lozingsconstructie zodat geen schade aan de waterloop kan ontstaan of onderhoudswerkzaamheden verhinderd worden.

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

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

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

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

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

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

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

Zettingen

Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst lopen de max. berekende absolute zetting buiten de bouwput op tot meer dan 20 mm. In dit geval, dienen de effectief optredende zettingen 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.

Conform art. 5.53.1.3 van Vlarem II dient de exploitant alle voorzorgen te nemen ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van de grondwaterwinning.

Verdroging

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

Conform het advies van de VMM bevoegd van grondwater kan gunstig advies verleend worden voor de aangevraagde bemaling (rubriek 53.2.2.b.2.) voor een termijn van 150 dagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van maximum 370 m³/dag en 32.338 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot maximum 5,1 m-mv voor het project gelegen aan Leiepark 21 te Gent mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het Vlarem.

Aspect geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. 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.

Aspect fauna en flora

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening inzake de bezettingsgraad en de mobiliteit. Tevens ontbreekt er een hoogspanningscabine en is de toetsing aan de gewestelijke hemelwaterverordening onvolledig.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande eengezinswoning en het bouwen van een oeververdediging en 2 nieuwe aanlegsteigers alsook de exploitatie van een warmtepomp en de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse parking aan A.A.B.S. nv (O.N.:0428843433) gelegen te Leiepark 21, 9051 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08513 - OMV_2024027040 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande eengezinswoning en het bouwen van een oeververdediging en 2 nieuwe aanlegsteigers alsook de exploitatie van een warmtepomp en de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Leiepark, 9051 Gent - Weigering