



---

**2024\_CBS\_08522 OMV\_2023149468 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met woning na afbraak van de bestaande woning en de exploitatie van warmtepompen alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse verdieping en de liftput - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 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?**

Acasa Projects NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem en TARCH Architectenbureau BV met als contactadres Dobbelstatiestraat 6, 9850 Deinze hebben een aanvraag (OMV\_2023149468) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 april 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met woning na afbraak van de bestaande woning en de exploitatie van warmtepompen alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse verdieping en de liftput
- Adres: Kortrijksesteenweg 1039, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nr. 356E4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 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.

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

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met wooneenheid na afbraak van de bestaande woning en de exploitatie van warmtepompen alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse verdieping en de liftput.

De bestaande woning wordt integraal gesloopt. Er wordt een nieuw kantoorgebouw opgericht van drie bouwlagen met één wooneenheid op de bovenste verdieping. Het gebouw wordt opgericht op 8 m van de rooilijn met uitzondering van de uitstekende luifels en de inrit naar de ondergrondse parking. Het gebouw heeft een totale diepte (inclusief luifels) van 24,80 m, een totale breedte (inclusief luifels) van 15,60 m en een kroonlijsthoogte van 10,71 m. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. De totale bebouwde footprint bedraagt 576 m<sup>2</sup> (kelder + inrit). Het perceel heeft een oppervlakte van 2328 m<sup>2</sup>.

In de voortuin wordt een oprit met een breedte van 4,50 m voorzien waarnaast een verharde fietsenstalplaats is gelegen. Er kunnen 6 fietsen gestald worden waarvan één voor buitenmaatse fietsen. De oprit geeft toegang tot de ondergrondse parking. De inrit ligt op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Het bovenliggend gebouw houdt minimaal 4 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.

In de ondergrondse parking zijn er 15 parkeerplaatsen voorzien waarvan één voor andersvaliden. Bijkomend wordt er een fietsenstalling voorzien voor 12 fietsen waarvan 3 buitenmaatse fietsen. Er is overigens nog een pompput, een technische ruimte, twee bergingen, een trap en een lift voorzien. De inrit is in het midden voorzien van een stapstrook voor fietsers.

Het gelijkvloers heeft een diepte van 23 m en een breedte van 15 m (exclusief luifels). Er is een ontvangstruimte met secretariaat, sanitaire voorzieningen, een kitchenette, een ontspanningsruimte en meerdere kantoor- of meeting zalen.

De eerste verdieping heeft een diepte van 15,82 m en een breedte van 15 m (exclusief luifels). Op deze verdieping bevinden zich meerdere kantooruimtes en sanitaire voorzieningen. Het

platte dak van het gelijkvloers wordt aangelegd als groendak. De totale bruto kantooroppervlakte bedraagt 472 m<sup>2</sup>.

Op de tweede verdieping is een wooneenheid voorzien. De woning bevat een inkomruimte, twee slaapkamers, een badkamer, een leefruimte met open keuken, een berging en een terras. De tweede verdieping heeft een diepte van 15,82 m inclusief terras en een breedte van 15 m (exclusief luifels). Het bovenste dakvlak wordt niet aangelegd als groendak maar aangesloten op de hemelwaterput.

In de tuinzone wordt een terras aangelegd. In de linker zijtuinstrook wordt een verluchttingsrooster geplaatst omwille van de brandveiligheid in de ondergrondse parking (5m<sup>2</sup>).

Er wordt een gescheiden rioleringsstel aangelegd met een septische put van 5200 l, twee hemelwaterputten van elk 15 000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> en een buffervolume van 8750 l.

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

In de aanvraag wordt

- voor de koeling / verwarming van de gebouwen lucht-water warmtepompen en
- een bemaling aangevraagd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20240115-0032: Tarch Architectenbureau - warmtepompen

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   2 warmtepompen van elk 12,5 kWel   klasse 3   <b>Nieuw</b>	25 kW

Inrichtingsnummer 20240221-0070: Acasa Projects – bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 met een max. jaardebiet van 34.374 m <sup>3</sup> /jaar   klasse 2   <b>Nieuw</b>	34374 m <sup>3</sup> /jaar

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 18/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van prieel met garage. (1964 SD 907)

- \* Op 18/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een villa. (1964 SD 901)
- \* Op 15/01/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een garage-berging en de verbouwing van een eengezinswoning. (2003/70170)
- \* Op 30/09/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een schuifraam. (2004/70108)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 juni 2024 onder ref. 07-1777-002/MLE/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Om te kunnen oprijden en opstellen met de voertuigen van de brandweer moet de nieuwe duiker over de gracht min 6m breed worden.*
- *De deur van de berging in de kelder in het trappenhuis moet zelfsluitend zijn en brandweerstand EI1 30 hebben.*
- *De deur van de berging op het gelijkvloers in het trappenhuis moet zelfsluitend zijn en brandweerstand EI1 30 hebben.*
- *De brandwerende deur naar de kelder moet zelfsluitend zijn.*
- *De berging voor nutsvoorzieningen en het technische lokaal (die uitgeven in het parkingcompartiment) moeten voorzien worden van een zelfsluitende brandwerende deur EI1 60.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 15 juli 2024 onder ref. AV/411/2024/00784:

**GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN**

1. Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

*Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.*

*“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.”*

*In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:*

a. Onwenselijkheid omwille van de goede ruimtelijke ordening en toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid (bouwlijn).

*Onwenselijkheid omwille van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

*In de omgeving werd decennialang een bouwlijn toegepast aan de hand van het niet bij KB bekrachtigde rooilijnplan B/6052, zodat er een feitelijke bouwlijn is ontstaan.*

*Deze feitelijke bouwlijn bevindt zich op 22 meter uit de as van de weg.*

*Er wordt een septische put voorzien voor de bouwlijn.*

*Een deel van de constructie van de inrijhelling van de ondergrondse parking bevindt zich voor de bouwlijn.*

*Het is van groot belang om deze bouwlijn te blijven hanteren om de volgende reden:*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer wenst de grond, bestemd voor de openbare weg, te vrijwaren van elk extra obstakel voor de toekomstige weginrichting, zodat deze later kan aangepast worden aan de nieuwe behoeften en inzichten. Het Agentschap wenst dan ook geen afwijking toe te staan en adviseert daarom voorwaardelijk gunstig.*

**BESLUIT:**

*Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG. De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:*

- *De constructie van de inrijhelling van de ondergrondse parkeergarage dient volledig achter de bouwlijn voorzien te worden.*
- *De septische put dient ingeplant te worden achter de bouwlijn.*

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

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 21 juni 2024 onder ref. AD-24-589:

**Drinkwater**

*M.b.t. het slopen van de bestaande villa 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 nieuw kantoor met bovenliggende woning.*

*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 m<sup>2</sup>).*

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

*In de toekomst is er een rioleringsproject voorzien (ikv GentSpoort). Projectleider = Sofie De Vreese*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 mei 2024 onder ref. 5000069633: *(zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

*Afhankelijk van de gevraagde vermogens kan de aanleg van een nieuwe netkabel of de oprichting van een klantencabine noodzakelijk zijn.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 28 juni 2024 onder ref. OVL-05266-A:

Aanvraag

*Het project betreft een nieuwbouwproject op het adres Kortrijksesteenweg 1039 te 9051 Gent. Voor de ondergrondse kelderverdieping is een bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 34 374 m<sup>3</sup>/jaar en max. 415 m<sup>3</sup>/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 171 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5 m-mv. Rubriek 53.2.2b)<sup>2</sup> (klasse 2) is van toepassing.*

Hydrogeologie

*Er werden 3 20 ton sonderingen uitgevoerd alsook 3 boringen tot een diepte van ca. 4 m-mv. Deze boringen werden tevens afgewerkt als peilbuis. De grondwaterstand werd reeds viermaal opgemeten in deze peilbuizen. Gezien de bouwput ter locatie van peilbuis PB1 uitgevoerd zal worden en gezien de grondwaterstand in deze peilbuis het hoogst was, werd in de bema lingsnota met deze grondwaterstand verder gerekend. De grondwaterstand ter hoogte van PB1 varieerde gedurende de metingen tussen 1,52 m-mv en 1,21 m-mv (6,8 – 7,1 mTAW).*

*Op basis van de verzamelde gegevens wordt de ondergrond als volgt ingeschat:*

- 0 – 8 m-mv: lemig zand tot zandige leem (HCOV 0100)*
- 8 – 25 m-mv: Fijn zwak lemig/kleilig zand (HCOV 0800)*
- +25 m-mv: klei*

Bemalingsconcept

*De bemaling werd ontworpen als een vacuümbemaling met verticale filters met een aanzetdiepte tot ca. 9 m-mv, aangezet in de Quartaire lagen rondom de bouwput. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS\_0800\_GWL\_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 277 m.*

Zettingen

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

Verontreiniging

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

### Verdroging

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

### Bemalingscascade

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

### Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 171 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 **171 dagen vanaf de start van de bemaling** en een debiet van **max. 415 m3/dag en 34 374 m3/jaar** uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (**HCOV 0100**) en het grondwaterlichaam **CVS\_0800\_GWL\_1** en een verlaging tot **max. 5 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](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_ 2023149468).

Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld: -

**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\_ 2023149468).**

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

### **4.1. 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 project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op artikel 2.9: maximale breedte van de oprit.

De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte. Voor dit perceel wordt een maximale breedte van 3 m toegestaan. In de aanvraag voorziet men een oprit met een breedte van 4,50 m. De breedte van de oprit zal zich moeten beperken.

Echter legt de brandweer de bijzondere voorwaarde op dat de duiker en oprijstrook voor de brandweer 6 m moet zijn. De overige breedte dan de toegestane maximale breedte zal in een ander materiaal moeten worden aangelegd om het verschil te duiden. Concreet wordt er dus 3 m toegestaan als oprit en bijkomend 3 m bv. in grasdallen ingezaaid met gras als benodigde zone voor de brandweer.

##### **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 niet in overeenstemming met deze verordening. De aanvraag wijkt af op Afdeling III Bepalingen met betrekking tot niveaverschillen art. 18 en Afdeling V Bepalingen met betrekking tot parkeerplaatsen art. 27.

##### **Artikel 18:**

Dit artikel stelt dat niveaverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveaverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. In de aanvraag is het onduidelijk of de toegang op het gelijkvloers van het maaiveld tot de ingang van het gebouw (15 cm) wordt voorzien van een helling. Uitgaand van de plannen en het plan van de voorgevel, lijkt hier niet gewerkt te worden met een helling. Het hellingspercentage bedraagt maximaal 8,3 % bij hellingen tussen de 10 en 25 cm.

##### **Artikel 27:**

Een parkeerplaats voor andersvaliden moet zich zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangersuitgang van de parkeervoorziening te bevinden. De parkeerplaats voor andersvaliden wordt voorzien aan de in- en uitrit van de ondergrondse parking. Strikt genomen zou een optimale locatie ter hoogte van de ingang naar de lift zijn op de plaats van parkeerplaats 14 en 15.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

### **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 perceel is momenteel bebouwd.

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

##### ***Droogte***

De verschillende ingediende documenten omtrent het hemelwater en de infiltratievoorziening spreken elkaar tegen. Bepaalde documenten stellen dat het groendak en de luifels rechtstreeks worden aangesloten op de infiltratie terwijl anderen stellen dat dit niet wordt aangesloten op de infiltratievoorziening. Hierdoor is het niet duidelijk welke daken afwateren naar de regenwaterput en welke rechtstreeks naar de infiltratievoorziening. In de verschillende documenten wordt er ook een ander maandelijks hergebruik bekomen.

##### ***Hemelwaterput***

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.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 371 m<sup>2</sup>. Gezien de onduidelijkheid over de rechtstreekse aansluiting van het groendak en de luifels op de infiltratievoorziening, wordt de volledige dakoppervlakte mee in rekening worden gebracht. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 37 100 l tenzij kan aangetoond worden dat de verbruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn met het vastgelegde volume.

In de aanvraag worden twee hemelwaterputten voorzien met elk een inhoud van 15 000 l. Voor de woonfunctie worden 3 personen in rekening gebracht. Voor de kantoorfunctie worden 7 personen in rekening gebracht. Er wordt een maandelijks hergebruik bekomen tussen 5710 l en 10 000 l.

**Er wordt geoordeeld dat de voorziene hemelwaterputten die samen een volume kennen van 30 000 l voldoende zijn.** De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Een deel van het dak nl. 103 m<sup>2</sup> wordt aangelegd als groendak met een buffervolume van 35 l/m<sup>2</sup>.

#### Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is niet aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. **De bovengrondse infiltratievoorziening moet een minimale oppervlakte hebben van 28 m<sup>2</sup> met een minimaal buffervolume van 11 253 l.** Aangezien het groendak wordt aangelegd met een buffervolume van 35l/m<sup>2</sup> en geen 50 l/m<sup>2</sup> kan er geen dakoppervlakte van het groendak worden afgetrokken voor de berekening van de infiltratievoorziening. In de aanvraag wordt een buffervolume voorzien van 8750 l.

#### Ondergrondse constructie/bemaling

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.

**Zie ook de voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij afdeling Operationeel Waterbeheer.**

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***Overstromingen***

De impact van het bouwproject op het overstromingsregime wordt behandeld in de waterparagraaf voor SH.

#### ***Waterkwaliteit***

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

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

### **5.3. Conclusie**

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

**Maatregelen:**

- De infiltratievoorziening moet een minimaal bufferend volume hebben van 11 253 l.
- De voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij afdeling operationeel waterbeheer moeten worden nageleefd.

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

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

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

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 juni 2024 tot en met 6 juli 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften en 1 gebundeld bezwaar bestaande uit 2 bezwaarschriften ingediend.

***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

1. Toegang perceel via Maaltemeers

De toegang voor fietsers of voetgangers via de smalle doorgaan tussen de percelen Maaltemeers 77 en nr. 79 zal voor overlast zorgen. De rustige residentiële wijk aan Maaltemeers wordt meer en meer belast met geparkeerde auto's van werknemers/klanten van verschillende bedrijven aan Kortrijksesteenweg.

De toegang zou ook belast zijn met een erfdienstbaarheid. De erfdienstbaarheid zou ingesteld zijn voor residentiële doeleinden waarbij het gebruik de oorspronkelijke bedoeling zou schaden. Het extra verkeer zal een aanzienlijke overlast veroorzaken voor de bewoners van de Maaltemeers. De bestaande oprit is niet ontworpen voor intensief gebruik door derden waardoor de kans op ongelukken wordt verhoogd. De verhoogde druk in de buurt zal zorgen voor een waardevermindering van de eigendommen. Het toestaan van toegang voor derden, waaronder onbekenden, kan leiden tot een schending van de privacy. Dit is onacceptabel en druist in tegen de verwachtingen en rechten van bewoners in een residentiële omgeving.

2. Effecten op het leefmilieu

*a. Bemaling*

De bemaling is erg belangrijk en verlaagt het grondpeil met 4 m (tot 8 meter diepte voor de grote ondergrondse parking) en met 5 m tot 9 m voor de liftkoker. Er zal 415 m<sup>3</sup> /dag gedurende 150 dagen en nog eens 21 dagen voor de liftkoker opgepompt worden. Niettemin wordt geen enkele bemalingsstudie

toegevoegd aan het dossier zodat de effecten op de omliggende huizen en het resterende groen onbekend zijn. De aanvraag is dus onvolledig. We merken op dat ook op het belendende perceel (N° 1041 ref 2023021258 ) ook zware bemaling zal komen, wat het een cumulatief effect geeft.

*b. Geluidshinder warmtepompen*

De aanvraag vermeldt niet het effect en de plaatsing van de warmtepompen, enkel de capaciteit (25 KW) noch de uitwendige airco. De aanvraag vermeldt niets over maatregelen om de geluidshinder van beide installaties te milderen. Dit is nochtans belangrijk voor alle achterliggende woonhuizen in Maaltemeers, zowel overdag als 's nachts.

3. Geluidshinder terras

Het terras kan, samen met de warmtepompen en airco, geluidshinder veroorzaken bij de aanpalende percelen.

4. Privacy

Minstens de derde bouwlaag (woning met ruim terras) zal een inkijk geven op diverse achterliggende woningen en tuinen. Nergens wordt dit onderzocht of milderende maatregelen voorgesteld.

5. Omvang van het project

Met zijn 576 m<sup>2</sup> bebouwde grondoppervlakte beantwoordt dit kantoorgebouw niet aan de door de stad gewenste ontwikkeling cfr Structuurvisie Gent: "De Kortrijksesteenweg wordt verder ontwikkeld volgens een asymetrisch profiel. De noordzijde biedt ruimte voor een goed ingerichte en efficiënt georganiseerde baanwinkelstrip. De zuidzijde behoudt zijn fijnmazige korrel- en groenuitzicht en biedt daarbinnen ruimte voor kleinschalige kantoorontwikkeling".

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

1. Toegang perceel via Maaltemeers

De mogelijke erfdienstbaarheid is na te gaan bij de notaris. Het belast zijn met een erfdienstbaarheid houdt niet in dat de huidige eigenaars geen gebruik mogen maken van hun gedeelte als toegang tot het eigen perceel.

Echter is een doorsteek via de Maaltemeers voor traag verkeer zoals fietsers en voetgangers een meerwaarde voor het project. Het project bevat ook een wooneenheid waarvoor deze doorsteek kan gebruikt worden. Het aantal passages is zeer beperkt gezien de doorsteek niet wordt gepromoot in het project. Er is namelijk geen fietsenstalling aan de achterzijde van het kantoorgebouw waardoor wordt geoordeeld dat er sterk wordt ingezet op de Kortrijksesteenweg als hoofdtoegang. De toegang via de Maaltemeers zorgt echter voor een veilig alternatief voor de trage weggebruikers. Een verharde toegang langs de Maaltemeers tot aan het gebouw wordt niet voorzien op de plannen. De hinder van deze doorsteek is dan ook minimaal.

2. Effecten op het leefmilieu

#### *a. Bemaling*

Aan het dossier werd een bemalingsstudie toegevoegd dewelke werd uitgevoerd door een adviesbureau. De effecten op de omgeving werden binnen deze studie afdoende onderzocht waarna enkele richtlijnen werden opgesteld. De bemaling werd bijkomend geadviseerd door de Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Operationeel Waterbeheer dewelke een gunstig advies voor de bemaling gaf.

Onder 'punt 8 Omgevingstoets: Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten' kan een uitgebreide bespreking van de bemaling worden teruggevonden.

#### *b. Geluidshinder warmtepompen*

Het aspect geluidshinder wordt verder besproken bij de omgevingstoets (milieuhygiënische en veiligheidsaspecten, warmtepompen, aspect geluid). De technische installaties moeten voldoen aan de akoestische normen.

Indien er voldaan wordt aan de toepassende Vlarengeluidsnormen wordt geen geluidshinder verwacht afkomstig van de technische installaties. Onder 'punt 8 Omgevingstoets: Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten' kan een uitgebreide bespreking van de warmtepompen worden teruggevonden.

### 3. Geluidshinder terras

Het voorzien van een buitenruimte rechtstreeks aansluitend aan de wooneenheid wordt aanzien als een minimale kwaliteitseis. Het terras bij de wooneenheid is beperkt in grootte en behoud ruime afstanden van de omliggende woningen. Het terras dat voorzien wordt in de tuinzone kan een dubbel gebruik kennen. Enerzijds kan dit overdag tijdens de kantooruren gebruikt worden voor de medewerker om hun lunch te nuttigen, anderzijds kan dit in het weekend door de bewoners van de wooneenheid gebruikt worden. Het dubbel gebruik van de tuinzone wordt gestimuleerd waarbij het terras, gezien de beperkte bezetting, een minimale impact heeft op het geluid in de omgeving.

### 4. Privacy

Het terras dat voorzien is bij de wooneenheid is beperkt in grootte en behoud voldoende afstand van de omliggende woningen. Het terras is gelegen op 30 m van de achterste perceelsgrens, op 4 m met de zijdelingse perceelsgrens waar het aanpalende kantoorgebouw is gelegen en op 50 m van de dichtstbijzijnde achterliggende woning. Bovendien moet worden opgemerkt dat wat de privacy betreft het burgerlijk wetboek duidelijkheid verstrekt indien het gaat over het nemen van zichten en lichten. Het ontwerp is in overeenstemming met de bepalingen van dit burgerlijk wetboek. Wat niet strijdig is met deze bepalingen kan bezwaarlijk worden aanzien als een schending van de privacy.

Het verdichten van de omgeving is nu eenmaal eigen aan het wonen in een stedelijke context waarbij wordt ingezet op het uitbreiden in de hoogte. Het project situeert zich langs de Kortrijksesteenweg waar, zoals binnen de gehele afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, een basisschaal van 3 bouwlagen als standaard wordt aanzien.

De impact op de privacy door het terras bij de wooneenheid is minimaal. Er wordt voldoende inkijk beperkt door de afstanden ten opzichte van de aanpalende woningen.

#### 5. Omvang van het project

Het project voldoet aan de gewenste ontwikkeling langsheen de Kortrijksesteenweg. Deze visie werd vastgelegd binnen de studie Hoofdsteenwegen en werd opnieuw bevestigd in de structuurvisie van de stad Gent. De zuidzijde biedt ruimte voor kleinschalige kantoorontwikkeling waarbij de oppervlakte van de kantoorfunctie wordt beperkt tot 500 m<sup>2</sup>. De bebouwde grondoppervlakte waarvan sprake is in het bezwaar is de totale grondoppervlakte met ondergrondse parkeerbak. Dit betreft niet de oppervlakte die enkel aan de functie kantoor kan toegeschreven worden.

### 8. **OMGEVINGSTOETS**

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

##### Inpassing in de omgeving

Het project situeert zich aan de zuidzijde van de Kortrijksesteenweg. In de aanvraag wordt een kantoor met bovenliggende wooneenheid opgericht. Dit is in overeenstemming met de 'Studie hoofdsteenwegen' dewelke de toekomstvisie voor de Kortrijksesteenweg omschrijft. Aan de zuidzijde wordt ingezet op kleinschaligere kantoren met een maximale kantooroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en waarbij wordt ingezet op het verweven van functies. De kantooroppervlakte beperkt zich tot 472 m<sup>2</sup>. Het voorzien van een wooneenheid sluit aan bij de woonfunctie van de achterliggende wijk. Dit zorgt voor een overgang van de steenweg naar de woonwijk.

Het project situeert zich binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent waarbinnen de basisschaal van 3 bouwlagen van toepassing is. Het project behoudt op de verdiepingen voldoende afstand tot de perceelsgrenzen waarbij de impact op de aanpalende percelen minimaal is. De bouwdiepte op de verdiepingen zijn beperkt tot 15 m.

##### Inrit ondergrondse parking

Het gebouw wordt exclusief de luifels en inrit naar de ondergrondse parking opgericht op 8 m van de rooilijn. Het Agentschap Wegen en Verkeer legt als voorwaarde op dat de inrit van de parking moet verschuiven naar achteren zodat deze niet in de 8 m bouwvrije strook langs de gewestweg komt te liggen. Wanneer de voorwaarde in deze aanvraag wordt toegepast, houdt dit in dat de inrit ofwel 2,40 m naar achteren moet opschuiven of dat de inrit verkort wordt met 2,40 m. Bij het naar achter schuiven van deze inrit wordt er een conflict bekomen met de toegang tot de ondergrondse parking waardoor deze niet meer bruikbaar is. Wanneer de inrit wordt ingekort met 2,40 m wordt de helling, die zowel voor de wagens als voor de fietsers gebruikt wordt, te steil. Hierdoor is de voorwaarde niet uitvoerbaar en vraagt deze voorwaarde een ingrijpende planaanpassing.

##### Oprit ter hoogte van het openbaar domein

Zoals reeds aangegeven bij punt 4.3 wordt er slechts een oprit van 3 m toegestaan. De brandweer vraagt een duiker met een breedte van 6 m. Hierdoor moet de overige 3 m in een duidelijk te onderscheiden materiaal worden aangelegd dan de oprit voor de wagens.

##### Mobiliteit: fiets

Het perceel bevindt zich in het verstedelijkte gebied van Gent, waardoor er zich voldoende voorzieningen op wandel- en fietsafstand bevinden. De Kortrijksesteenweg is in het stadsregionaal fietsnetwerk aangeduid als een aanvullende stedelijke fietroute. De wandel- en

fietsinfrastructuur is ter hoogte van het perceel jammer genoeg nog niet kwalitatief. Er ontbreekt een voetpad en het fietspad is aanliggend.

Bij de analyse van het bereikbaarheidsprofiel van het perceel is het belangrijk om rekening te houden dat het is gelegen langs het projectgebied van GentSpoort. Dat wil zeggen dat het perceel op middellange termijn zal gelegen zijn aan uitstekend uitgeruste voet- en fietspaden, en aan een tramlijn. Hierdoor zal dit perceel zeer goed te bereiken zijn met duurzame vervoersmodi.

De bouwheer voorziet 18 fietsparkeerplaatsen. 6 daarvan zijn bezoekersparkeerplaatsen en bevinden zich in de voortuin. De overige 12 fietsparkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners en het personeel en bevinden zich ondergronds. Nochtans is het volgens de stedelijke richtlijnen altijd de bedoeling om het fietsparkeren volledig bovengronds te voorzien (tenzij er goede argumenten zijn die bovengronds parkeren niet mogelijk maken). Bovengrondse fietsparkeerplaatsen zijn immers vlotter toegankelijk en staan als vervoersmiddel conform het STOP-principe gemiddeld dichter bij de eindbestemming van de gebruikers dan de autoparkeerplaatsen. Het gebruikscomfort van een ondergrondse fietsenberging is doorgaans ook niet optimaal. Voor sommigen (senioren, kleine kinderen, personen met een beperking,...) is het op en afgaan van een steile helling zelfs niet mogelijk.

Zelfs in het geval er een geldige reden zou zijn om de fietsparkeerplaatsen ondergronds te voorzien, is de helling naar de kelder niet vormgegeven volgens de stedelijke ontwerprichtlijnen. De hellingsgraad is immers 24%, terwijl de maximale hellingsgraad volgens de stedelijke richtlijnen idealiter 18% is. Bovendien is ook de breedte van de luie trap onvoldoende (ca. 0,90 cm) t.o.v. de richtlijnen (minimaal 1,40 m). Het is ook niet duidelijk of en hoe er fietsgoten worden geïmplementeerd.

Het fietsparkeerluik is m.a.w. onvoldoende kwalitatief uitgewerkt. Gezien de helling naar de ondergrondse parking en de parkeerbak zelf opnieuw moeten worden uitgewerkt, kan bij een volgend ontwerp rekening worden gehouden met het makkelijker bereikbaar maken van de fietsenstalling.

#### Mobiliteit: auto

Voor dit terrein wordt het toegelaten aantal parkeerplaatsen begrensd met een maximum aangezien het project is gelegen in de 'Zuidelijke Mozaïek'. Dit gebied is van groot economisch belang en dit belang zal in de komende jaren alleen maar toenemen. Er zullen immers heel wat terreinen (verder) ontwikkeld worden. Om al deze projecten vlot bereikbaar te maken en houden, is het belangrijk dat onnodig autoverkeer wordt beperkt en duurzame vervoersmiddelen worden gestimuleerd. Anders dreigen de wegen vast te lopen en komt de verkeersleefbaarheid in gedrang.

Voor het project moeten in totaal 12 parkeerplaatsen worden voorzien nl. 1 voor de woonentiteit, 9 voor het personeel van de kantoorfunctie en 2 plaatsen voor bezoekers. In totaal worden 15 parkeerplaatsen voorzien. Dat zijn er 3 meer dan toegelaten. Echter wordt er door het voorzien van 3 extra stalplaatsen geen groter aandeel aan verharding of bebouwing bekomen. Door de benodigde grootte van de ondergrondse parkeerbak om alle autostaanplaatsen bruikbaar te maken, kan in deze situatie een groter aandeel aan parkeerplaatsen worden toegestaan.

Echter wanneer bij een herwerking blijkt dat er meer ruimte noodzakelijk is voor het voorzien van de fietsstalplaatsen, zullen de beschikbare extra parkeerplaatsen zich mogelijks moeten beperken.

Ter info wordt volgende meegedeeld over het toekomstige wegenproject in de Kortrijksesteenweg:

In het kader van het project Gent Spoort is het mogelijk dat een deel van de voortuin zal moeten ingenomen worden. Dit houdt in dat op termijn de fietsstalplaatsen in de voortuin mogelijks zullen moeten verschuiven. Gezien de plannen van dit project nog niet definitief zijn, kan hier nog geen concrete uitspraak over gedaan worden.

#### Toegang circulatieruimte

Tijdens de beoordeling van de plannen werd opgemerkt dat er op het grondplan van het gelijkvloers geen rechtstreekse toegang is ingetekend vanaf de straat tot de circulatieruimte. Echter staat op het plan van de voorgevel wel een deur voorzien zijn. Een rechtstreekse toegang moet voorzien worden.

#### Conclusie stedenbouwkundig luik

Gezien de niet uitvoerbare voorwaarde vanuit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, moet er ongunstig geadviseerd worden. Er moet een nieuwe uitwerking van de inrit en ondergrondse parkeerbak worden uitgewerkt. Gezien deze herwerking moet er van deze gelegenheid ook gebruik worden gemaakt om een tegemoet te komen aan de parkeerrichtlijnen. Het is aan te raden om de aanpassingen opnieuw in vooroverleg voor te leggen. De diepte van de parkeerbak moet zo beperkt mogelijk gehouden worden.

#### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

#### **BEMALING Inrichtingsnummer 20240221-0070**

##### **bodem en grondwater**

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

##### *Geplande toestand*

Er zal bemaald worden

-voor de kelder op een diepte van 8 m, het grondwater wordt 4 m verlaagd, max debiet 17 m<sup>3</sup>/uur voor 150 dagen

-voor de lift op een diepte van 9 m, het grondwater wordt 5 m verlaagd, max debiet 3 m<sup>3</sup>/uur voor 21 dagen

Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in een baangracht.

*Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)*

##### Stap 1 beperken en retourneren

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend

boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

De start- en stopdatum dient ook aan de VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_2023149468) doorgegeven worden

Dit wordt als opmerking meegegeven.

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 bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

#### Stap 2 hergebruik

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

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

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

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

#### Stap 3 lozen op waterloop

Er wordt geloosd in een baangracht langs de Kortrijksesteenweg (RWA).

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

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).

### *Bodem/grondwater*

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

De bemaling wordt niet geplaatst binnen een PFAS-risicosite waar no regret maatregelen gelden.

### *Zettingen*

De theoretische absolute eindzettingen bedragen minder dan 20 mm.

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

### **Geluid**

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. De aanvrager geeft aan dat de pomp indien nodig in een afgesloten container geplaatst wordt.

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt als opmerking meegegeven.

### **Verkeershinder**

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

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

### **WARMTEPOMPEN Inrichtingsnummer 20240115-0032**

### **Afvalwater**

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

Het afvalwater wordt geloosd in via een septische put in de riolering van de Kortrijksesteenweg..

Het huishoudelijk afvalwater wordt op minder dan 600 m<sup>3</sup>/jaar geschat.

### **Lucht**

Er worden 2 warmtepompen van elk 12,5 kW aangevraagd. Het is nog niet duidelijk welk toestel geplaatst gaat worden, het vermogen is bepaald op basis van de warmte en koudevraag en de te verwarmen oppervlaktes).

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

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

### **Geluid**

De buitenunits van de warmtepomp worden in het midden van het dak, zo ver mogelijk van de omringende gebouwen geplaatst. Het is nog niet duidelijk welk type er wordt geplaatst, de aanvrager geeft aan dat er voldaan zal worden aan de Vlare II regelgeving voor geluidsemissies naar de omgeving.

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

- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
  - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

### **CONCLUSIE**

De gevraagde omgevingsvergunning **is niet stedenbouwkundig verenigbaar** met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **ongunstig**.

Gezien de stedenbouwkundige vergunning ongunstig beoordeeld wordt, worden de gekoppelde ingedeelde inrichtingen ook ongunstig geadviseerd.

De rubrieken worden ongunstig geadviseerd:

-voor Acasa Projects - bemaling, 20240221-0070:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

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 met een max. jaardebiet van 34.374 m <sup>3</sup> /jaar   <b>Nieuw</b>	34374 m <sup>3</sup> /jaar
-------------	---	----------------------------

-voor Tarch Architectenbureau - warmtepompen, 20240115-0032:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   2 warmtepompen van elk 12,5 kWel   <b>Nieuw</b>	25 kW

## 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 nieuw kantoorgebouw met woning na afbraak van de bestaande woning en de exploitatie van warmtepompen alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse verdieping en de liftput aan Acasa Projects nv (O.N.:0833959874) en TARCH Architectenbureau bv (O.N.:0875092725) gelegen te Kortrijksesteenweg 1039, 9051 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Tarch Architectenbureau - warmtepompen en Acasa Projects - bemaling met inrichtingsnummer 20240115-0032 en 20240221-0070 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

Tarch Architectenbureau - warmtepompen, 20240115-0032: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   2 warmtepompen van elk 12,5 kWel   <b>Nieuw</b>	25 kW
Acasa Projects - bemaling, 20240221-0070: 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 met een max. jaardebiet van 34.374 m <sup>3</sup> /jaar   <b>Nieuw</b>	34374 m <sup>3</sup> /jaar

## Artikel 2:

### Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

voor Acasa Projects - bemaling, 20240221-0070:

*Webapplicatie DOV en doorgeven start- en stopdatum*

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

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

De start- en stopdatum dient ook aan de VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_2023149468) doorgegeven worden

### *Peilsturing*

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

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 bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

### *Aftappunt*

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

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

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

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

#### *Geluid*

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

#### *Melding bij Farys*

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).

#### *Verkeershinder*

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

#### *Zettingen*

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

#### *Lozingsparameters*

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

#### -voor Tarch Architectenbureau - warmtepompen, 20240115-0032:

\*Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

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

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

- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

## **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\_08522 - OMV\_2023149468 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met woning na afbraak van de bestaande woning en de exploitatie van warmtepompen alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse verdieping en de liftput - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Weigering