



2024_CBS_09157 OMV_2023003911 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 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; Bram Van Braeckevelt, 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 over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Geert Debel met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent en THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023003911) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 februari 2023.

De aanvraag werd op 16 november 2023 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 17 januari 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling
- Adres: Grote Wede lot 6, lot 7 en Waterkluiskaai lot 4, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 1119W2, 1119V2, 1213G2, 1250C en 1250B

Op 21 augustus 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 28 augustus 2023 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 14 augustus 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 14 augustus 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 14 augustus 2024.

ADVIES

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

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

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 16 november 2023 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

1. Advies op nieuwe elementen ter beoordeling in de nieuwe PIV

- Herinrichting bestaande openbare weg

Een nieuwe PIV (7) werd ingediend om tegemoet te komen aan de vernietigingsgronden van de minister van de gemeenteraadsbeslissing 'Zaak der wegen'.

1 van deze vernietigingsgronden betrof een beoordeling van de beperkte herinrichting van de reeds bestaande wegenis en het brandweertraject op deze bestaande wegenis (zonder rooilijnwijzigingen). Deze bestaande wegenis diende echter niet in het Gemeenteraadsdossier behandeld te worden.

De bestaande wegenis zal dan ook niet meegenomen worden in de nieuwe Gemeenteraadsbeslissing die ingepland staat op 21/10/2024.

De herinrichting van de bestaande weg wordt niet langer opgenomen in de Gemeenteraadsbeslissing maar in het voorliggende Deputatiebesluit in 2^{de} aanleg.

- Aanvraag tot het schrappen van de bijzondere voorwaarde mbt het verplaatsen fietsstalling lot 4

De aanvrager van de Omgevingsvergunning, Thuispunt Gent, verzoekt om de bijzondere voorwaarde tot het verplaatsen van de fietsenberging van lot 4 te schrappen in de nieuwe beslissing.

De Stad herneemt haar argumentatie uit het collegebesluit in 1^{ste} aanleg tot het verplaatsen van de fietsenberging naar de zijtuinstrook.

2. Advies op nieuwe elementen in het beroepsschrift

2.1. Beroepsindieners stellen dat het project gerealiseerd wordt als sociale last binnen het 'Grond en pandendecreet' terwijl dat dit onderdeel van het decreet reeds vernietigd werd.

Dit klopt. Het is echter zo dat afspraken gemaakt tijdens het bestaan van de sociale last in onderlinge overeenkomst nog steeds gehonoreerd kunnen worden. De gronden zijn door Thuispunt Gent verworven op basis van de sociale last (obv de verkavelingsvergunning waarin die bestemd werden voor sociaal wonen), het bouwprogramma op deze gronden wordt nu gerealiseerd.

2.2. Afwijkingen op verkavelingsvergunning en BPA onder 4.4.1 VCRO

- **Beroepsindieners stellen dat het project zich niet inbedt in de verkaveling (als verfijning van het BPA) omdat het zich zou 'bedienen' van elke mogelijke afwijkingsgrond. Zo zou er gebouwd worden in zones voor koeren en hovelingen waarvoor, volgens beroepsindieners het BPA noch de verkaveling conceptueel was voorzien.**

In de zone voor koeren en tuinen wordt achteraan lot 6 een nieuw fiets-en wandelpad aangelegd. Hier wordt dus niet gebouwd. Dit pad biedt een extra doorwaadbaarheid voor zachte weggebruikers en past dus in de intenties van het BPA én de verkaveling.

Zoals in de beslissing in eerste aanleg door het College reeds beschreven staat werd de 4^{de} teruggetrokken bouwlaag in afwijking van de verkavelingsvoorschriften reeds gegund bij de realisatie van de 'Waterfront' gebouwen (gebouwen van de 1^{ste} fase van de verkaveling/beroepsindieners). Dat dezelfde afwijking nu wordt toegestaan voor de sociale woongebouwen kan moeilijk in vraag worden gesteld.

Dat de andere beperkte afwijkingen weldegelijk zeer beperkt van aard zijn staat ook welomschreven in het Collegebesluit in 1^{ste} aanleg. Daarenboven bevat het collegebesluit in hoofdzaak een opsomming van elementen waarin het voorstel zelfs 'beter' doet (ruimtelijk beperkter in bouwdiepte ed.) dan de restricties van de verkaveling en een ruime opsomming van redenen waarom de beperkte afwijkingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

- **De huidige planologie en stedenbouwkundige voorschriften zouden door de veelvuldige afwijkingen 'naar de prullenbak worden verwezen'**

worden waartegen de beroepsindieners zich verzetten: 'hun leefomgeving moet gevrijwaard blijven van dergelijke densiteit'.

De ruimtelijk beperkte afwijkingen die deels ook toegestaan werden bij de realisatie van de Waterfront gebouwen (=1ste fase realisatie verkaveling) hebben geen invloed op de densiteit van de leefomgeving. De densiteit van de leefomgeving vloeit hier voort uit de realisatie van de onbebouwde bouwvelden uit de verkaveling.

Het gaat hier bovendien om een meer dan 15jaar oude verkaveling waardoor die op zich geen weigeringsgrond meer vormt. Ook het onderliggend BPA is meer dan 15jaar oud, waardoor decretaal zeer ruime afwijkingmogelijkheden voorzien zijn. Het voorliggend project wijkt slechts beperkt af van de voorschriften en put dus geenszins de afwijkingmogelijkheden uit.

- **Het beroepsschrift stelt dat het BPA en de bovenliggende verkaveling genegeerd wordt omdat er 'kwistig met -beperkte-afwijkingen wordt gestrooid' (afwijkingen onder 4.4.1VCRO). Omdat er zoveel afwijkingen zouden zijn kunnen deze volgens beroepsindieners ook niet als beperkt beschouwd worden en zou er moeten een verkavelingswijziging aangevraagd worden.**

Dat de afwijkingen enerzijds weldegelijk zeer beperkt van aard zijn, dat dergelijke afwijkingen reeds toegestaan werden bij de realisatie van het 1^{ste} deel van de verkaveling (De waterfrontgebouwen van de beroepsindieners) en dat de reden waarom deze beperkte afwijkingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn werd reeds meermaals in dit advies en in het Collegebesluit in 1^{ste} aanleg geduid.

De ruimtelijk beperkte aard van een afwijking heeft bovendien geen relatie met het aantal.

Daarenboven is het mogelijk om in toepassing van artikel 4.4.9/1 veel ruimer af te wijken dan enkel 'beperkt'. Dus zelfs als zou geoordeeld worden dat de afwijkingen niet beperkt zijn, quod non, is voorliggend project vergunbaar.

2.3. Beroepsindieners stellen dat de Stad en de Gemeenteraad toch vergund hebben ondanks de 36 ingediende bezwaren.

In de beslissing van het College in 1^{ste} aanleg worden alle ingediende bezwaren opgesomd en behandeld.

2.4. Ruimtelijk rendement

- **Een beoordeling van het ruimtelijk rendement zou volledig ontbreken**
Het is onduidelijk wat beroepsindieners hiermee bedoelen. Mogelijks wordt er gedoeld op 'De nota Ruimtelijk Rendement' van de Stad (BGO). Deze wordt bij beoordeling echter enkel toegepast indien er verregaande afwijkingen worden aangevraagd (oa op bestemming). In voorliggend project worden voor de meergezinswoningen echter geen vergaande afwijkingen aangevraagd, ook niet op bestemming.

De bouwvelden worden in de 2^{de} fase van de realisatie van de verkaveling in voorliggende aanvraag gerealiseerd.... In die zin werd het potentieel ruimtelijk rendement van de site reeds in de verkavelingsvergunning beoordeeld.

Dezelfde verkavelingsvergunning die de realisatie van de gebouwen van de beroepsindieners in de 1^{ste} fase mogelijk maakte.

- **De leefomgeving/omgeving van de eigendom van beroepsindieners wordt gewijzigd door een toename van het aantal woonegelegenheden.**

Het klopt dat in realisatie van de verkaveling de nog onbebouwde bouwvelden nu bebouwd worden.

Dit was reeds voorzien bij de vergunning van de verkaveling én de 'Waterfront' gebouwen (fase 1 van de verkaveling). De feitelijke situatie wijzigt dus inderdaad, maar dit was al bekend bij de bouw en dus de aankoop van al die appartementen.

2.5. De beroepsindieners stellen dat het dossier in eerste aanleg niet mocht behandeld worden door het College omdat de Stad verknocht zou zijn met de aanvrager en zich zelfs zou identificeren met de aanvrager zelve. Bij deze wordt verwezen naar het 'wasserij-arrest'.

Na interne evaluatie van het project werd er beoordeeld dat dit geenszins een stadsproject betreft en bijgevolg kan behandeld worden door het College.

Daarenboven is er voor voorliggend project geen Project MER nodig.

De problematiek die aanleiding was tot de vernietiging in het waterij-arrest is intussen opgelost door enkele decretale aanpassingen. Louter screeningsplichtige projecten blijven voor het College, ook als de aanvrager de Stad zelf is. Voor screeningsplichtige aanvragen van Thuispunt Gent blijft de Stad dus zeker bevoegd.

2.6. De beroepsindieners stellen dat de MER screening van het project niet conform zou zijn omdat er van een stijlclausule gebruik gemaakt zou zijn en omdat er een gebrek in onderzoek naar 'cumulatieve effecten' op de ruimere omgeving zou zijn gebeurd.

Dat er geen milieueffectrapport (project-MER) opgesteld dient te worden volgt uit de beoordeling bij het volledigheid- en ontvankelijkheidsonderzoek van de aanvraag, op basis van de in de aanvraag opgenomen screeningsnota m.b.t. potentieel aanzienlijke milieueffecten. Uit de beoordeling van de mer-screening blijkt dat de milieueffecten afdoende zijn omschreven, en dat er geen aanzienlijke effecten zijn die de opmaak van een project-MER met zich mee brengen.

Een MER-screening vergt geen wetenschappelijke studie, maar enkel een onderzoek of potentiële effecten zo aanzienlijk zijn dat er een (wetenschappelijke) MER-studie moet opgemaakt worden.

2.7. Beroepsindieners stellen dat er een verkeerde toepassing zou zijn gebeurd van artikel 4.4.7 §2VCRO voor 'het vergunnen van de openbare wegenis' terwijl daar door de aanvrager niet zou om verzocht zijn. Daarenboven zou de ruimtelijke impact van deze niet 'beperkt' zijn zoals de toepassing van desbetreffend artikel voorschrijft.

Dit artikel wordt enkel toegepast op de nieuwe weg gelegen achteraan Lot/bouwweld 6.

Dat een deel van Lot 6 door de aanvrager in voorliggende aanvraag wordt afgestaan aan openbare weg is op zich een verzoek van de aanvrager. In artikel 3 van het Besluit van 5 mei 2000 (Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) wordt een opsomming gegeven van handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben of als dergelijke handelingen kunnen worden beschouwd.

Deze handelingen worden opgedeeld in drie categorieën:

De 1^{ste} categorie betreft 'een aantal limitatief opgesomde handelingen van algemeen belang waarvan door de Vlaamse overheid wordt aangenomen *dat "het evident is dat ze een ruimtelijk beperkte impact hebben"* (art. 3 § 1);

Waarbij

'1^ode aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruiter- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker;'

2.8. Inzake de beoordeling van 'de goede ruimtelijke ordening' zou het project niet functioneel inpasbaar zijn omdat de schaalgrootte er niet zou passen.

De nog niet bebouwde bouwvelden van de verkaveling worden op zeer soortgelijke manier ingevuld als de reeds bebouwde bouwvelden uit de verkaveling (bewoond en/of in eigendom van de beroepsindieners). De gebouwen zijn soortgelijk in schaal, densiteit en gabarit. Het concept van de verkaveling wordt dus volledig gevolgd.

3. Herneming Advies 1ste aanleg + aanvullingen

3.1. Mobiliteit en autoparkeren

- **Voor de nieuwe woonentiteiten wordt er geen private parking voorzien waardoor het aantal publieke parkeerplaatsen zwaarder bevroegd zouden worden.**

Zoals in het Collegebesluit in 1^{ste} aanleg beschreven staat is en blijft er een beperkt overaanbod aan parkeerplaatsen tov de parkeerrichtlijnen. *'De parkeerrichtlijnen hebben een ondergrens om voldoende parkeerplaatsen te voorzien voor een project, maar ook een bovengrens teneinde niet meer verkeer aan te trekken dan nodig en sturend te kunnen optreden. Bijgevolg mag men voor deze 2e fase geen extra parkeerplaatsen meer realiseren.'*

- **Er worden enkele publieke parkeerplaatsen verwijderd.**

Herneming collegebesluit in 1^{ste} aanleg: 'Het feit dat er enkele bestaande parkeerplaatsen voor bezoekers op straat geschrapt worden voor een fietsenstalling voor bezoekers en voor de sorteerstraat van Ivago is bijgevolg geen probleem. Men blijft nog steeds een overaanbod aan parkeerplaatsen hebben tov de Parkeerrichtlijnen.'

- ***‘Het woonklimaat’ zou wijzigen omdat ‘het nieuwe project geen aandacht heeft (of realiteitszin) voor het ruimtelijk rendement en vanuit een ondoordachte visie op mobiliteit en tegen de verkavelingsvoorschriften en het BPA dat elke parkeergelegenheid voor de wagen moet worden ontnomen aan de buurt...en dat buurtbewoners nu al bewonerskaarten krijgen voor de geïsoleerde site. ...’.***

De mobiliteit zou hierbij een catastrofe worden.

Noch het ruimtelijk rendement (aantal woonentiteiten?) noch de mobiliteitsvisie van de Stad zijn strijdig met de verkavelingsvoorschriften. Bovendien wordt niet elke parkeergelegenheid voor de wagen ontnomen. Er verdwijnen enkele publieke autoparkeerplaatsen die deels vervangen worden door fietsparkeerplaatsen. Er verdwijnt geen enkele private autoparkeerplaats. Bovendien kunnen parkeerplaatsen op de openbare weg niet privaat toegeëigend worden.

- **De beroepsindieners stellen dat de berekening van de parkeerbehoeften van de buurt door het mobiliteitsbedrijf van de Stad niet correct is, dat de parkeerdruk op de site zeer hoog is en dat de bestaande parkeerplaatsen op het openbaar domein van de site zouden toebehoren aan de huidige bewoners van de site. Zo klagen ze opnieuw aan dat het niet correct zou zijn dat buurtbewoners met bewonerskaart van de openbare parkeerplaatsen op de site gebruik maken.**

De parkeerplaatsen op de openbare weg zijn openbaar en bijgevolg voor iedereen die er gebruik wenst van te maken. Dit is eigen aan het openbaar domein. Deze parkeerplaatsen kunnen niet gereserveerd zijn voor de onmiddellijke bewoners. Daarenboven beschikken deze bewoners allen over een private parking. Deze bewoners mogen er niet van uit gaan een publieke parkeerplaats te kunnen claimen omdat deze zich in hun directe omgeving zou bevinden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023003911_beslissing_Grote Wede-Nijverheidskaai.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling van de heer Geert Debel en THUISPUNT GENT bv, gelegen te Grote Wede lot 6, lot 7 en Waterkluiskaai lot 4, 9040 Gent.

Artikel 2:

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

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 21 oktober 2024.
De voorwaarden en opmerkingen uit het collegebesluit van 16 november 2023 worden herhaald.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_09157 - OMV_2023003911 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies



2023_CBS_10809 OMV_2023003911 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling - met openbaar onderzoek - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040 Sint-Amandsberg - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 november 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen-voorzitter
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Geert Debel met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent en THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023003911) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 februari 2023.

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

- Onderwerp: het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling
- Adres: Grote Wede lot 6, lot 7, Waterkluiskaai 7 en lot 4, 9040 Sint-Amandsberg
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 1119W2, 1119V2, 1213H2 en 1213G2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 juli 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 oktober 2023.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Voorliggend bouwproject is gelegen in Sint-Amandsberg, het oostelijk deelgebied van Gent, net buiten de Gentse binnenstad en op fietsafstand van station Gent-Dampoort.

De site is gelegen in 'woongebied' en wordt in het oosten en westen omringd door één- en meergezinswoningen. Ten zuiden bevindt zich de Schelde, ten noorden liggen de magazijnen van bouwmaterialen De Rocker. Aan de overzijde van de Schelde bevindt zich de vernieuwde site rond het Arbedpark.

Historiek

De site maakt deel uit van een wijk die eind 19de eeuw is ontstaan uit de verstedelijking van de Heirnismeersen. De wijk kenmerkt zich door het volkse karakter. De bebouwing bestaat overwegend uit bescheiden burgerhuizen die samen stedelijke bouwblokken vormen.

Veel van de historische architectuur, met o.a. lijstgevels met neoclassicistische, witgepleisterde parementen of kleurrijke bakstenen uitvoeringen, dateert van het interbellum en is zeer typerend. De meer recente bebouwing (project Waterfront appartementen) in hedendaagse architectuur is in hoofdzaak in parement gerealiseerd. Ze wisselen af in kleur en legverband.

De straatnamen van de wijk refereren naar vrije beroepen binnen de artistieke sfeer:

Bouwmeestersstraat, Aannemersstraat, Schildersstraat, ...

Op een deel van de site bevond zich vroeger een houtzagerij.

3 bouwplaatsen

De te bebouwen percelen zijn eigendom van Thuispunt Gent en maken deel uit van een verkaveling waarvan de eerste fase gerealiseerd werd door een private ontwikkelaar (Immogra).

De gronden werden in 2013 door Thuispunt Gent aangekocht in realisatie van de 'sociale last' uit het Grond- en Pandendecreet uit 2009. Binnen dit decreet diende bij woonprojecten vanaf 50 woningen minstens 20% sociale wooneenheden gerealiseerd te worden. De private ontwikkelaar realiseerde in de verkaveling 007 SA 261/00 (dd. 08/11/2007) reeds 122 private appartementen verspreid over 5 bouwblokken.

Het onderwerp van voorliggende aanvraag betekent de realisatie van de 'sociale last' in 31 sociale huurentiteiten door de Sociale Woonmaatschappij Thuispunt Gent.

Voorliggende aanvraag wordt gerealiseerd **op private onbebouwde percelen**, gelegen aan de Waterkluiskaai en de Grote Wede:

- **lot 4.**
Dit bouwperceel bevindt zich thv de Waterkluiskaai tussen de percelen met huisnummer 9 (links) en huisnrs. 6 en 6A (rechts).
- **lot 6.**
Dit bouwperceel (kadastraal perceelsnr.1119W2) bevindt zich ten oosten van de Grote Wede en ten zuiden van het Kleine Wedepad;
- **lot 7.**
Dit bouwperceel (kadastraal perceelsnr. 1119V2) bevindt zich ten westen van het Grote Wedepad.

Openbaar Domein

De openbare wegen (Grote Wede, Kleine Wedepad en Grote Wedepad) die werden aangelegd in uitvoering van de verkavelingsvergunning werden door Immogra aangelegd conform de omgevingsvergunning 2010/60068:

Deze infrastructuur heeft reeds een openbaar karakter maar is nog niet opgenomen in het Openbaar domein van de Stad Gent.

Een deel bevindt zich **op perceel nr. 1213H2** dat zich ten zuidwesten van lot 7 situeert. Op dit perceel zal het voetpad, beperkt worden doorgetrokken conform de voorschriften en zonnering van het BPA en de verkaveling. (zie verder beschrijving stedenbouwkundige handelingen).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

- Deelproject A: Omgevingsaanleg- openbaar domein
- Deelproject B: nieuwbouw meergezinswoning en een fietsenberging op lot 4
- Deelproject C: nieuwbouw meergezinswoning en een fietsenberging op lot 6
- Deelproject D: nieuwbouw meergezinswoning en een fietsenberging op lot 7

Deelproject A- Omgevingsaanleg- Openbaar domein

In kader van voorliggend bouwproject, wordt ook nieuw openbaar domein voorzien: delen van lot 6 en een strook van lot 7, zoals vermeld op het plan '152-SWG-rooilijnplan lot 6 en 7-20230629' opgenomen in bijlage bij dit besluit, worden overgedragen naar het openbaar domein.

Omgevingsaanleg en nieuw openbaar domein thv LOT 6

1/ Een nieuwe rooilijn en overdracht van privaat domein naar de publieke ruimte

De nieuwe meergezinswoning op lot 6 wordt samen met 2 private tuinen en een gemeenschappelijke fietsenstalling volledig ommuurd. Het geheel wordt centraal op het perceel ingepland en heeft een bouwbreedte van 22m42 en een bouwdiepte van 23m. Zo rest er rondom de bebouwing een **bouwvrije strook**:

- **vooraan -ten westen** van de nieuwe bebouwing op dit perceel heeft deze strook een oppervlakte van 143,76m²;
- **links- ten noorden** van de nieuwe bebouwing op dit perceel heeft deze strook een oppervlakte van 91,29m²;

- **rechts- ten zuiden** van de nieuwe bebouwing op dit perceel- heeft deze strook een oppervlakte van 86m²;
- **Achteraan- ten oosten** van de nieuwe bebouwing op dit perceel heeft deze strook een oppervlakte van 224,19m².

De achteruitbouwstroken **vooraan, links en rechts** bevinden zich volgens de verkavelingsvoorschriften in de 'zone voor bouwvrije stroken' (Z10). **De eigendom van deze 3 stroken wordt overgedragen aan de Stad als openbare groenzone naast de openbare weg** (de Grote Wede en het Kleine Wedepad). De **bestaande rooilijn** tussen het perceel en de openbare weg zoals vastgelegd in het BPA en de verkaveling, blijft behouden en ongewijzigd.

Achteraan bevindt zich volgens de verkavelingsvoorschriften de 'zone voor koeren en tuinen' (Z9). Daarbinnen wordt met deze aanvraag een **nieuwe rooilijn** gevestigd tussen de achterperceelsgrens en de nieuwe bebouwing (achtergevel fietsenstalling). In deze strook wordt een fiets- en wandelpad aangelegd. Het nieuwe pad sluit ten zuiden aan op het Kleine Wedepad en ten noorden op het Grote wedepad en takt ter plaatse af naar de tuinen van de woningen in de Gentbruggestraat en naar een tuinpoort achteraan de nieuwe sociale meergezinswoning. Deze nieuwe gemeenteweg wijkt af van de voorschriften van BPA en verkaveling. Voor deze afwijking kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingen voor handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact (cfr.artikel 4.4.7§2 VCRO).

De zone binnen die nieuwe rooilijn wordt **overgedragen aan het openbaar domein als openbare wegenis**.

De nieuwe openbare groenzone en de nieuwe openbare wegenis worden door Thuispunt Gent aangelegd volgens de afspraken met de Stad (technisch dossier wordt ingediend ter goedkeuring voor aanvang van de werken) alvorens ze wordt overgedragen aan de Stad.

2/ Aanpassingen aan de bestaande wegenis

Ten westen van lot 6, aan beide zijden van de Grote Wede, worden reeds aangelegde - publieke- parkeerplaatsen aangepast:

- Thv de rooilijn met lot 6 wordt 1 parkeerplaats gesupprimeerd om het centrale toegangspad naar de nieuwe meergezinswoning op dit lot te ontsluiten met het voetpad.
Hier worden ook 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekersparkeren voorzien.
- Aan de overkant van de Grote Wede- thv het publieke park- worden 3 parkeerplaatsen gesupprimeerd om een ondergrondse afvalstraat te voorzien en een 10- tal fietsparkeerplaatsen voor bezoekersparkeren.

Ten noorden van lot 6 wordt 1 parkeerplaats gesupprimeerd en opgenomen in de nieuwe groene berm met openbaar karakter.

Omgevingsaanleg en openbaar domein thv LOT 7

1/ De nieuwe meergezinswoning op lot 7 wordt samen met de private tuinen en een gemeenschappelijke fietsenberging ommuurd en ten westen ingepland op het perceel. Zo rest er ten oosten op het perceel, tussen het hoofdbouw met tuinmuur en de

rooilijn een onbebouwde strook met een minimum breedte van 3m60 tot een maximum breedte van 7m18. Deze strook heeft een oppervlakte van 161,38m².

De voornoemde strook bevindt zich volgens de verkavelingsvoorschriften voor een deel in de 'zone voor koeren en tuinen' (Z9) en voor een deel in de 'zone voor bouwvrije stroken' (Z10). **De eigendom van deze voor- en zijtuinstrook wordt overgedragen aan de Stad als openbare groenzone naast de openbare weg** (de Grote Wede en het Grote Wedepad).

De **bestaande rooilijn** tussen het perceel en de openbare weg (de Grote Wede), zoals vastgelegd in het BPA en de verkaveling, blijft **behouden** en ongewijzigd.

De nieuwe openbare groenzone wordt door Thuispunt Gent aangelegd volgens de afspraken met de Stad (technisch dossier wordt ingediend voor aanvang van de werken) alvorens ze wordt overgedragen aan de Stad.

2/ Ten zuidwesten van lot 7 bevindt zich het perceel nr. 1213H2. De infrastructuur op dit perceel werd aangelegd conform de omgevingsvergunning 2010/60068: Het huidige voetpad zal worden verlengd met ca. 2m38 , over een breedte van 2m14 door Thuispunt Gent. Zo geeft de voordeur van de nieuwe woning rechtstreeks uit op de openbare weg.

Deelproject B- Een nieuwe meergezinswoning met 4 woontiteiten en een fietsenberging op LOT 4

De meergezinswoning die wordt voorgesteld op lot 4 bevat vier woontiteiten:

- 2 gelijkvloerse 1-slaapkamerappartementen van het type 1/2 (1 slaapkamer voor twee personen);
- 2 triplex-appartementen van het type 4/6 (4 slaapkamers voor 6 personen).

Morfologie en gabarit

Rechts van dit bouwperceel situeert zich een burgerhuis waar tegenaan zal worden gebouwd. Dit burgerhuis vormt het morfologische aanknopingspunt voor de nieuwe meergezinswoning omdat het -zo stellen de architecten- 1 van de gebouwen is die refereert naar de historische oorsprong van de wijk.

Het rechter historisch pand springt terug ten opzichte van de gevelrij en heeft een door hekwerk omheinde voortuin. De erker van dit burgerhuis definieert een specifieke verticale geleding van de voorgevel.

Aan de linker zijde van het te bebouwen perceel situeert zich een recent bouwvolume met een uitgesproken horizontale gevelgeleding, dat verder doorloopt in de Grote Wede.

Zowel het BPA als het verkavelingsplan voorziet dat er op voorliggend perceel rechts wordt aangebouwd met een halfopen bebouwing met links een zijtuinstrook. Zo blijft een afstand behouden tov het linker bestaande bouwvolume.

De nieuwe meergezinswoning vertrekt vanuit het gabarit van de rechter burgerwoning en is een variant op deze typologie. **Het nieuwe bouwvolume heeft 3 bouwlagen en een hellend dak.** De voorbouwlijn van de rechter aanpalende burgerwoning wordt aangehouden. Zo wordt dit deel van de gevelrij verdergezet door een nieuwe meergezinswoning met verticale gevelgeleding, erkers, een portaal en een zuidelijke voortuin.

Ook de linker zijgevel waarmee de rij wordt afgewerkt krijgt een erker om zo een volwaardig 3-gevel gebouw te realiseren.

Planfiguur

De bouwlijn van de nieuwe meergezinswoning wordt voorzien op 4m30 tot 4m56 tov de rooilijn en op 4m02 van de linker zijperceelsgrens. Rechts sluit ze aan op de zijperceelsgrens en de bestaande burgerwoning.

Het hoofdgebouw is 10m82 breed en 10m78 diep. De kroonlijst van de 3 bouwlagen bevindt zich op een hoogte van 10m06 (onderkant kroonlijst hoofdvolume tot pas rooilijn), de nok van het hellend dak bevindt zich op een hoogte van 12m55.

Achteraan het hoofdgebouw bevindt zich **een aanbouw**, even breed als het hoofdgebouw en met een diepte van 3m97. De aanbouw wordt centraal opengebrouwen door **een buitentrap** die de diverse bouwlagen ontsluit met de gemeenschappelijke private buitenruimte in de achtertuin van het gebouw.

Deze buitentrap kraagt max. 1m79 uit voorbij het hoofdgebouw.

De max. bouwdiepte (vanaf de voorbouwlijn) op het gelijkvloers (hoofdgebouw + aanbouw + buitentrap) bedraagt 15m56.

De max. bouwdiepte op de verdieping (hoofdgebouw + buitentrap) bedraagt 12m56.

De voorbouwlijn bevindt zich op 4m45 achter de rooilijn.

De verticaal uitgelijnde **erker op de voorgevel** van de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping heeft een totale breedte van 6m39 en een totale hoogte (incl. borstwering) van 4m81. Ze houdt respectievelijk 2m02 en 2m25 afstand van de rechter zijperceelsgrens en de linker zijgevel. Deze erker kraagt 1m uit tov de voorgevel en over de eigen voortuin op een hoogte van 2m77 (tov pas van de rooilijn).

De **erker** die wordt ingepland **op de linker zijgevel** bevindt zich op de 1^{ste} verdieping. Ze heeft een totale breedte van 3m12 en hoogte van 3m71. Ze houdt respectievelijk 3m48 en 4m18 afstand van de achter- en de voorgevel. Deze erker kraagt 60cm tov de linker zijgevel en over de eigen zijtuinstrook op een hoogte van 2m73 tov het maaiveld van de zijtuinstrook.

De **bestaande rechter scheidingsmuur** blijft ongewijzigd.

Links achteraan het perceel wordt een open **bijgebouw** voorzien voor het bergen van fietsen.

Het bijgebouw is 2m73 breed en 10m diep. Het houdt 2m afstand van de linker zijperceelsgrens en 2m afstand van de achterste perceelsgrens. De nok van het lessenaarsdak van het bijgebouw staat loodrecht ingepland op de rooilijn en heeft een hoogte van 2m64 tov het maaiveld. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 2m10 tov het maaiveld.

Aansluitend bevindt zich een kleine tuinberging.

De voortuinen van beide gelijkvloerse woonentiteiten worden omrand door een laag muurtje met bovenop hekwerk (h: 94cm tot 107cm tov de rooilijn), soortgelijk aan -en aansluitend op- de omranding van de voortuin van het rechter aanpalend burgerhuis.

Inrichting

Een centrale hal ontsluit vier woonentiteiten. **Op het gelijkvloers** situeren zich de toegangen tot de twee gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer en een brede trappenpartij die leidt naar een bordes dat op de verdieping toegang geeft tot de twee triplexen met elk 4 slaapkamers. Via een raampartij in de achtergevel krijgt de traphal natuurlijk licht.

De twee 1-slaapkamerwoningen op het gelijkvloers hebben een zuidgeoriënteerde voortuin als private buitenruimte. De leefruimte bevindt zich vooraan de woning, de slaapkamer achteraan. **Op de 1^{ste} verdieping** zijn de leefruimtes van de triplexappartementen naar de voorzijde gericht, de keukens naar de achterliggende tuin. De tuin is toegankelijk via een buitentrapp die wordt gedeeld door beide triplex appartementen. Aan de voorzijde van de woning hebben deze woonentiteiten een privaat balkon.

Op de 2^{de} en de dakverdieping bevinden zich de slaapkamers, badkamer en bergingen van de triplexappartementen.

Een pad in de zijtuinstrook ontsluit de achteraan gelegen **gemeenschappelijke fietsenberging** naar de straat. Deze gemeenschappelijke fietsenberging bevindt zich **in de gedeelde tuin van de triplexappartementen**.

Materialisatie

De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in rood parement in gevarieerd verband. Het buitenschrijnwerk in rood aluminium.

Verharding

De voortuinstrook bevindt zich tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van het hoofdgebouw en is perceelsbreed. Ze heeft een diepte van ca. 4m45 en een oppervlakte van 66,19m² waarvan ca. 24m² verhard wordt aangelegd (tuinpad naar fietsenberging, centraal toegangspad en 2 terrassen).

De zijtuinstrook bevindt zich links op het perceel tussen het hoofdgebouw met aanbouw en de linker zijperceelsgrens. Ze heeft een diepte van 14m75 en een oppervlakte van 59,35m² en wordt dmv een tuinpad voor 14,75m² verhard aangelegd.

De achtertuint situeert zich tussen de achtergevel van de aanbouw en de achterste perceelsgrens en is perceelsbreed. Ze heeft een diepte van ca. 14m en een oppervlakte van ca. 206m² en werd voor ca. 49m² verhard aangelegd en/of bebouwd. (paden en fietsberging)

Fiets-parkeren

Voor deze meergezinswoning met een maximaal potentieel van 16 bewoners werden 16 fietsparkeerplaatsen voorzien waarvan 2 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. De fietsenstalling wordt overdekt met een lessenaarsdak en is afsluitbaar.

Ze wordt achteraan het perceel, in de gedeelde private tuin, ingepland. Hierdoor wordt deze tuin met ca. 33m² kleiner.

Deelproject C- Een meergezinswoning met 12 woonentiteiten en een fietsenberging op LOT 6

De meergezinswoning die wordt voorgesteld op Lot 6 bevat 12 appartementen:

- 4 x 3-slaapkamerappartementen van het type $\frac{3}{4}$ (met 3 slaapkamers voor 4 personen);
- 8 x 1-slaapkamerappartementen van het type $\frac{1}{2}$ (met 1 slaapkamer voor 2 personen).

Morfologie en gabarit

Er wordt een alzijdig gebouw voorgesteld (zonder duidelijke voor- en achterkant) met een footprint die de mogelijkheden uit het verkavelingsplan en het BPA niet maximaliseert. Zo kan er een openbare ontsluiting van de achtertuinen van achtergelegen aangelanden gerealiseerd worden (zie deelproject A: overdracht naar openbaar domein thv lot 6).

Dit nieuwbouwwolume met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} dakvolume krijgt een eerder verticale gevelgeleding (in contrast met het naastgelegen, reeds gerealiseerde, gebouw op lot 3). De gevelgeleding is soortgelijk aan deze van het nieuwbouwwolume dat binnen deze aanvraag wordt voorgesteld op lot 7 maar is niet identiek.

Planfiguur

Deze nieuwe meergezinswoning wordt samen met 2 private tuinen en een gemeenschappelijke fietsenstalling volledig ommuurd, het geheel wordt centraal op het perceel ingepland. Het geheel heeft een bouwbreedte van 22m42 en een bouwdiepte van 23m.

Het hoofdgebouw telt 3 volwaardige bovengrondse bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak. De 4^{de} bouwlaag situeert zich hoofdzakelijk binnen het theoretisch dakvolume van een hellend dak (onderkant kroonlijst hoofdvolume tot rooilijn cfr. BPA : 9m45; nok: 12m34) (zie 4.2 Vergunde verkavelingen). Het gebouw is 22m42 breed en 12m diep. Het houdt ca. 4m afstand van de noordelijke- en de zuidelijke zijperceelsgrens en wordt ca. 5m naar achter geschoven tov de westelijke perceelsgrens. Ondergronds bevindt zich nog 1 bouwlaag. Deze is beperkt met een breedte van 5m95 en een diepte van 11m90. Ze situeert zich thv de centrale traphal.

Voorbij het hoofdgebouw bevinden zich de **2 private tuinen** van de 2 gelijkvloerse woonentiteiten. De tuinen hebben beiden een breedte van 9m75 en een diepte van 5m57 met een oppervlakte van 54,35m² waarvan telkens 10m² verhard wordt aangelegd dmv een terras.

Centraal tussen beide tuinen loopt **een gemeenschappelijk pad naar de achtergelegen fietsberging**. Het centraal pad en de achtergelegen fietsberging worden ca. 40 lager ingepland dan het maaiveld van de private tuinen.

De fietsenberging heeft samen met de toegangspaden en bergingen een totale breedte van 22m42 (cfr. het hoofdgebouw) en een totale diepte van 4m43. Boven de fietsparkeerplaatsen bevindt zich een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte van 2m tov het achterliggende maaiveld (thv de achterste muur) en een nokhoogte van 2m50.

De muren rondom het geheel van tuinen en fietsenberging hebben een hoogte van 2m tov het rondom gelegen maaiveld.

Inrichting

Op het gelijkvloers geeft de centrale hal toegang tot twee gelijkvloerse drie-slaapkamerwoningen. Deze entiteiten zijn alzijdig georiënteerd. De leefruimtes beschikken over daglichttoetreding via zowel voor-, zij- als achtergevel. De keuken bevindt vooraan, de zithoek sluit achteraan aan op een private buitenruimte. Via de gemeenschappelijke centrale hal wordt de voordeur ontsloten met het lagergelegen centrale tuinpad en de achtergelegen fietsberging. Centraal in de achterste muur van de fietsberging, wordt een poort voorzien naar de achtergelegen groenzone. Deze zone zal worden overgedragen aan het openbaar domein en voorzien worden van een pad voor trage weggebruikers. Dit pad zal ook de tuinen van achtergelegen aangelanden ontsluiten en zal een trage verbinding tussen het Grote en het Kleine Wedepad realiseren. Ook de voor- en zijtuinstroken, zone voor bouwvrije stroken (Z10), worden deel van het openbaar groen. (zie Deelproject A)

Op de eerste en tweede verdieping van het hoofdgebouw worden telkens vier 1-slaapkamerappartementen geschakeld rond de centrale kern.

Voor de inplanting van de leef – en slaapruimtes wordt gebruik gemaakt van de tweezijdigheid van de woonentiteiten. Ruitvormige terrassen situeren zich deels inpandig en deels uitpandig tov het gevelvlak. Zo worden beperkte uitkragingen van max. 1m52 voorzien thv de westelijke en oostelijke gevels (zie 4.2 Vergunde verkavelingen)).

Op de dakverdieping, worden twee 3-slaapkamer-appartementen ingericht. Ook hier zijn de leefruimtes alzijdig georiënteerd. De keuken en eetplaats sluiten aan op een dakterras op het westen met zicht op het openbaar domein.

Ondergronds bevinden zich 2 technische ruimtes.

Materialisatie

De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in rood parement in gevarieerd verband. Het buitenschrijnwerk in rood aluminium.

Verharding

- De 2 private tuinen **binnen de ommuurde planfiguur** hebben elk een oppervlakte van ca. 54m². Er wordt in elke tuin een terras voorzien met een oppervlakte van 10m².
- **Het deel van dit lot dat zich buiten de ommuurde planfiguur** bevindt zal worden overgedragen aan de Stad , deels als openbaar groene en deels als openbare weg. Dit deel van het perceel heeft een oppervlakte van 557,5m². Vooraan wordt er een verhard toegangspad voorzien die de inkomdeur van het gebouw ontsluit met de openbare weg. Deze heeft een oppervlakte van 12,21m².

Achteraan wordt een pad voor trage weggebruikers voorzien met een oppervlakte van ca. 86,5m².

Fiets-parkeren

Voor deze meergezinswoning met een maximaal potentieel van 32 bewoners werden 32 fietsparkeerplaatsen voorzien waarvan 4 plaatsen voor buitenmaatse fietsen (of 2 gewone fietsen). De fietsstalling heeft een lessenaarsdak en is afsluitbaar.

Deelproject D- Een meergezinswoning met 15 woonentiteiten en een fietsenberging op LOT 7

De meergezinswoning die wordt voorgesteld op lot 7 bevat 15 woonentiteiten:

- 5 grondgebonden duplex-woningen van het type 4/5 (met 4 slaapkamers voor 5 personen);
- 6 x 1-slaapkamer-appartementen van het type 1/2 (met 1 slaapkamer voor 2 personen)
- 4 x 2-slaapkamer-appartementen van het type 2/3 (met 2 slaapkamers voor 3 personen).

Morfologie en gabarit

Op dit lot valt de voorbouwlijn samen met de rooilijn en wordt er geen voortuinstrook voorzien.

Er wordt een gebouw met 3 voorgevels voorgesteld (ten noorden, ten zuiden en ten oosten). De westelijke gevel bevindt zich op de linker zijperceelsgrens en wordt daarom een blinde wachtgevel.

Het 3-zijdig gebouw speelt zo in op de ruimtelijke condities van dit perceel: op het einde van de Grote Wede en langs het trage pad aan de tuinen van de woningen aan de Gentbruggestraat.

Ook dit nieuwbouwwolume met 3 bouwlagen en een grotendeels teruggetrokken 4^{de} dakvolume krijgt een uitgesproken verticale geleiding.

Planfiguur

Deze nieuwe meergezinswoning wordt samen met de private tuinen en een gemeenschappelijke fietsenberging ommuurd en links ingepland op het perceel. Het geheel heeft een maximale breedte van 37m50 en een maximale diepte van 32m10.

Langsheen de rechter zijperceelsgrens wordt een strook van dit lot met een oppervlakte van ca. 186m² afgestaan aan het openbaar domein. (zie Deelproject A: Omgevingsaanleg en openbaar domein)

De voorbouwlijn van het hoofdgebouw bevindt zich thv de rooilijn. **Het hoofdgebouw** telt 3 volwaardige bovengrondse bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak. De 4^{de} bouwlaag situeert zich hoofdzakelijk binnen het theoretisch dakvolume van een hellend dak (onderkant kroonlijst hoofdvolume tot rooilijn cfr. BPA : 9m84; nok: 12m34) (zie 4.2 Vergunde verkavelingen).

Het gebouw is 37m50 breed en heeft een diepte van 12m.

Ondergronds bevindt zich nog 1 bouwlaag. Deze is beperkt met een breedte van 4m40 en een diepte van 12m. Ze situeert zich thv de centrale traphal.

Het gebouw wordt ingepland op de westelijke zijperceelsgrens en houdt min. 3m60 tot max. 7m18 afstand van de huidige rechter zijperceelsgrens. Deze groene strook tussen hoofdgebouw met tuinmuren en de huidige oostelijke zijperceelsgrens zal worden overgedragen aan de Stad (zie Deelproject A: Omgevingsaanleg en openbaar domein)

Vorbij het hoofdgebouw **sluiten 6 private buitenruimtes** aan op de 6 gelijkvloerse woonentiteiten.

Elke private buitenruimte heeft een bruikbare oppervlakte van ca. 14m².

Vorbij deze private terrassen bevindt zich een **gemeenschappelijke private tuin** die gedeeld wordt door alle bewoners van deze meergezinswoning. Deze tuin heeft een diepte van ca. 10m en totale oppervlakte van ca. 334m². Ze wordt 54 cm lager dan de private buitenruimtes en het omliggende maaiveld voorzien.

Achteraan het perceel bevindt zich de **gemeenschappelijke fietsenberging** van deze meergezinswoning.

De fietsenberging heeft een totale breedte van 34m en een diepte van 4m30 tot 7m16 en een totale oppervlakte van 150m². Boven de fietsparkeerplaatsen bevindt zich een lessenaarsdak met een nokhoogte van 2m28 tov het achterliggende maaiveld (thv de achterste muur).

De rechter tuinmuur heeft een hoogte van 0m62 tot 1m42 tov het rechts gelegen maaiveld. (dit naast gelegen maaiveld wordt deels overgedragen aan de Stad- zie Deelproject A: Omgevingsaanleg en openbaar domein)

Inrichting

Op het gelijkvloers geeft de centrale hal toegang tot de verticale circulatie (trap en lift) naar de woonentiteiten die zich op de verdiepingen bevinden en verder naar de gemeenschappelijke tuin.

De 6 woonentiteiten die zich op de gelijkvloerse verdieping bevinden hebben elk een individuele voordeur thv de rooilijn.

Van de 5 duplexwoningen worden de doorzon leefruimtes georganiseerd op de gelijkvloerse verdieping en de slaapkamers op de 1^{ste} verdieping. Bij de gelijkvloerse woonentiteit met 1 slaapkamer sluit de leefruimte aan op het achterliggend privaat terras en de gemeenschappelijke tuin.

Rechts achteraan op het perceel (in de noord- oostelijke hoek), thv de fietsberging, wordt een hellend vlak met poort voorzien tussen het maaiveld rechts van de tuinmuur en dat van de fietsberging en de gemeenschappelijke tuin. Zo wordt de fietsstalling drempelloos ontsloten met het openbaar domein.

Op de eerste verdieping bevinden zich de slaapkamers en badkamers van de 5 duplexappartementen en 1 woonentiteit met 1 slaapkamer. Deze laatste wordt rechtstreeks met de centrale traphal ontsloten en beschikt over een inpandig terras thv de voorgevel.

Op de 2^{de} verdieping biedt de centrale traphal toegang tot een passerelle die op zijn beurt elk van de 4 woonentiteiten ontsluit. Elke woonentiteit is doorzon ontworpen en beschikt over een private buitenruimte thv de leefruimte.

Op de dakverdieping, worden opnieuw 4 woonentiteiten ontsloten door de passerelle die aftakt op de centrale traphal. Ook deze woonentiteiten zijn doorzon en beschikken elk over een private buitenruimte thv het terras.

Ondergronds bevindt zich het tellerlokaal en een technische ruimte.

Materialisatie

De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in rood parement in gevarieerd verband. Het buitenschrijnwerk in rood aluminium.

Verharding

- De private tuinen van de gelijkvloerse woonentiteiten hebben elk een oppervlakte van ca. 14m² en worden volledig verhard aangelegd.

Het deel van dit lot dat zich buiten de ommuurde planfiguur bevindt zal worden afgestaan aan de Stad (zie Deelproject A: Omgevingsaanleg en openbaar domein)

- Dit deel van het perceel heeft een oppervlakte van 181m². Er wordt een verhard toegangspad voorzien tussen de poort thv de fietsberging en de openbare weg met een oppervlakte van 8,5m². De rest oppervlakte van deze strook wordt onverhard en met natuurlijk groen aangelegd.

Fiets-parkeren

Voor deze meergezinswoning met een maximaal potentieel van 49 bewoners werden 49 fietsparkeerplaatsen voorzien waarvan 5 plaatsen voor buitenmaatse fietsen (of 2 gewone fietsen).

GEMIDDELDE OPPERVLAKTE WOONENTITEITEN IN DE 3 MEERGEZINSWONINGEN

Gemiddelde netto vloeroppervlakte **Lot 4**: ca. 92,5m²

Gemiddelde netto vloeroppervlakte **Lot 6**: ca. 66,5m²

Gemiddelde netto vloeroppervlakte **Lot 7**: ca. 77m²

Gemiddeld netto vloeroppervlakte op projectniveau : ca. 75m²

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag betreft bemalingswerken noodzakelijk voor de bebouwing van drie loten: lot 4, lot 6 en lot 7. Op lot 6 en lot 7 wordt een bemaling voorzien voor de aanleg van een kelder, op lot 4 wordt een bemaling voorzien voor de aanleg van putten.

Uit de screening van de bodemdossiers binnen de invloedstraal en de achtergrondwaardenkaart van de OVAM blijkt dat het indelingscriterium van arseen, koper, lood, nikkel en zink mogelijk overschreden worden in het bemalingswater. Om deze reden wordt rubriek 3.4.2° aangevraagd. Indien de lozingsnormen niet gehaald worden bij de uitvoering van de bemaling, dient een waterzuivering geplaatst te worden. Om deze reden wordt bijkomstig rubriek 3.6.3.2° aangevraagd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) lozing van bemalingswater klasse 2 Nieuw	44 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat gevaarlijke stoffen bevat - andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) lozing van bemalingswater klasse 2 Nieuw	44 m ³ /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die	73239 m ³ /jaar

	<p>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 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld bemaling ikv bouwproject met een debiet van 73239 m³/jaar en een verlaging van 3,65 m klasse 2 Nieuw</p>	
--	---	--

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Omschrijving:

- Artikel 4.2.5.1.1§ 1 van Vlarem II: voor debieten > 2 m³/uur of > 20 m³/dag: de plaatsing van een meetgoot (bij voorkeur) volgens de in bijlage 4.2.5.1. bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen of een andere evenwaardige meetmogelijkheid.
- Vlarem II bijlage 2.3.1:
Er wordt een bijstelling op de lozingsnormen van arseen, koper, lood, nikkel en zink aangevraagd.
Het indelingscriterium van arseen bedraagt 5 µg/l. De aangevraagde verhoogde lozingsnorm bedraagt 50 µg/l.
Het indelingscriterium van koper bedraagt 50 µg/l. De aangevraagde verhoogde lozingsnorm bedraagt 500 µg/l.
Het indelingscriterium van lood bedraagt 50 µg/l. De aangevraagde verhoogde lozingsnorm bedraagt 500 µg/l.
Het indelingscriterium van nikkel bedraagt 30 µg/l. De aangevraagde verhoogde lozingsnorm bedraagt 300 µg/l.
Het indelingscriterium van zink bedraagt 200 µg/l. De aangevraagde verhoogde lozingsnorm bedraagt 2000 µg/l.

Motivatie:

- De lozing is beperkt in tijd volgens de duur van de bemaling. Er is een debietsmeter voorzien, en er kunnen bij de bemaling ook stalen genomen worden van het water.
- Op basis van de analyseresultaten van het grondwater ter hoogte van de onderzoekslocatie en de screening van de bodemdossiers binnen de invloedstraal wordt een verhoogde lozingsnorm voor arseen, koper, lood, nikkel en zink aangevraagd.

Voorstel:

- Het plaatsen van een meetgoot is niet verplicht.
- De lozingsnorm voor arseen bedraagt 50 µg/l.
- De lozingsnorm voor koper bedraagt 500 µg/l.
- De lozingsnorm voor lood bedraagt 500 µg/l.
- De lozingsnorm voor nikkel bedraagt 300 µg/l.
- De lozingsnorm voor zink bedraagt 2000 µg/l.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:
Stedenbouwkundige vergunningen

*Op 30/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woonhuis en bijgebouwen. (1985/058 SA);

*Op 07/04/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van woningen en werkplaatsen en de rooiing van bomen. (2002/60212);

***Op 08/11/2007 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (2007 SA 261/00);**

*Op 16/10/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een vrijstaande woning en stallingen. (2008/60274);

***Op 09/09/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van infrastructuurwerken (2010/60068).**

*Op 08/09/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een groene haag met paal en draad. (2011/60156);

*Op 02/08/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe elektriciteitscabine nr. 9184 en een nieuwe gascabine nr. 695G203 voor voeding nieuwe verkaveling. (2012/60110)

*Op 09/10/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van meergezinswoningen. (2012/60211)- 'Waterfrontappartementen';

*Op 09/10/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen met parkeervoorzieningen. (2012/60282) - 'Waterfrontappartementen'.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 21 augustus 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het 1ste advies van Fluvius (afgeleverd op 13 juli 2023) en het ontbreken van een voordeur van een woonentiteit in de meergezinswoning voorzien op lot 7.

Op 28 augustus 2023 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd de aanvraag aangevuld met een voordeur voor desbetreffende woonentiteit en met het aangepast advies van Fluvius mbt de elektriciteitscabine (deze zal niet nodig zijn in voorliggende aanvraag).

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.

De gevraagde wijzigingen doen geen 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 28 augustus 2023. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. Alle adviezen zijn integraal op het Omgevingsloket na te lezen.

4.1 De Vlaamse Waterweg

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg afgeleverd op 24 augustus 2023:

Integraal Waterbeheer

Lot 4 is volgens de watertoetskaarten niet gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied, wel gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine kans op overstroming onder klimaatverandering en niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. De andere percelen binnen dit project zijn volgens de watertoetskaarten niet gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied, pluviaal overstromingsgevoelig gebied of overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee.

Lot 4:

De aanvraag voorziet de bouw van een nieuwe meergezinswoning (4 wooneenheden) op lot 4 met een totale horizontale dakoppervlakte van 149,90 m² (waarvan 20,88 m² groendak) en de aanleg van nieuwe verhardingen met een oppervlakte van 76 m². De overige verhardingen die op het perceel voorzien worden, wateren ofwel af op eigen terrein of zijn waterdoorlatend. Er wordt een hemelwaterput met een capaciteit van 7.000 l voorzien voor de spoeling van alle toiletten en een buitenkraan. De hemelwaterput loopt over in een infiltratievoorziening (ondergrondse infiltratiekragen) met een volume van 4.000 l en een oppervlakte van 6,4 m². De overstort van de infiltratiekragen is voorzien naar de openbare riolering.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voor lot 4 aangezien er in het project voldoende maatregelen voorzien worden om het effect op de afstromingshoeveelheid van het watersysteem te voorkomen, te beperken of te compenseren. Er worden geen schadelijke effecten door een wijziging van de afstromingshoeveelheid verwacht.

Hoewel men strikt genomen aan de verordening voldoet is het toch sterk aangeraden om te kiezen voor een open infiltratievoorziening (zoals een wadi of infiltratiegracht) i.p.v. de infiltratiekragen die momenteel zijn opgenomen in de aanvraag. Een wadi of

infiltratiegracht is namelijk beter te reinigen en zal in de eerste plaats ook minder snel verstoppingn vergeleken met een infiltratiekrat. Daarboven biedt een wadi ook een esthetische en ecologische meerwaarde. In de resterende groenzones is er ruimte voor het graven van een wadi. Verder is het ook sterk aangeraden om het dak van de overdekte fietsenstalling (27,5 m²) ook op de hemelwaterput aan te sluiten en een grotere hemelwaterput (8.000 l) te installeren. De dimensies van de infiltratievoorziening kunnen in dit geval behouden blijven.

Lot 6:

De aanvraag voorziet de bouw van een nieuwe meergezinswoning (12 wooneenheden) op lot 6 met een totale horizontale dakoppervlakte van 222 m² (waarvan 26,9 m² groendak) en de aanleg van nieuwe verhardingen met een oppervlakte van 140 m². De overige verhardingen die op het perceel voorzien worden, wateren ofwel af op eigen terrein of zijn waterdoorlatend. Er wordt een hemelwaterput met een capaciteit van 10.000 l voorzien voor de spoeling van alle toiletten en een buitendienstenkraan. De hemelwaterput loopt over in een infiltratievoorziening (ondergrondse infiltratiekratten) met een volume van 7.500 l en een oppervlakte van 12 m². De overstort van de infiltratiekratten is voorzien naar de openbare riolering.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voor lot 6 aangezien er in het project voldoende maatregelen voorzien worden om het effect op de afstromingshoeveelheid van het watersysteem te voorkomen, te beperken of te compenseren. Er worden geen schadelijke effecten door een wijziging van de afstromingshoeveelheid verwacht.

Hoewel men strikt genomen aan de verordening voldoet is het toch sterk aangeraden om te kiezen voor een open infiltratievoorziening (zoals een wadi of infiltratiegracht) i.p.v. de infiltratiekratten die momenteel zijn opgenomen in de aanvraag. In de resterende groenzones is er ruimte voor het graven van een wadi.

Lot 7:

De aanvraag voorziet de bouw van een nieuwe meergezinswoning (15 wooneenheden) op lot 7 met een totale horizontale dakoppervlakte van 562 m² en de aanleg van nieuwe verhardingen met een oppervlakte van 243,2 m². De overige verhardingen die op het perceel voorzien worden, wateren ofwel af op eigen terrein of zijn waterdoorlatend. Er wordt een hemelwaterput met een capaciteit van 10.000 l voorzien voor de spoeling van alle toiletten op het gelijkvloers en een buitendienstkraan. De hemelwaterput loopt over in een infiltratievoorziening (ondergrondse infiltratiekratten) met een volume van 20.200 l en een oppervlakte van 38,16 m². De overstort van de infiltratiekratten is voorzien naar de openbare riolering.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voor lot 7 aangezien er in het project voldoende maatregelen voorzien worden om het effect op de afstromingshoeveelheid van het watersysteem te voorkomen, te beperken of te compenseren. Er worden geen schadelijke effecten door een wijziging van de afstromingshoeveelheid verwacht.

Hoewel men strikt genomen aan de verordening voldoet is het toch sterk aangeraden om te kiezen voor een open infiltratievoorziening (zoals een wadi of infiltratiegracht) i.p.v. de infiltratiekratten die momenteel zijn opgenomen in de aanvraag. In de resterende groenzones is er ruimte voor het graven van een wadi.

Ruimtelijke Ordening en technische bepalingen

Lot 4 ligt in de buurt van de waterkering.

Principieel en vanuit het voorzorgprincipe adviseert De Vlaamse Waterweg, afdeling Regio Centraal een bouwvrije zone van 10 m t.o.v. de waterkering (volledig gabarit van dijken, keermuren, ...). Dit om waterkeringswerken (het aanleggen, verhogen, versterken en onderhouden van waterkeringen) en toezicht van de dijk mogelijk te maken. Op basis van de terreingegevens dient de grens van de waterkering hier gelijkgesteld te worden met de uiterste rand van het talud aan landzijde. Deze zone dient te allen tijde bouwvrij gehouden te worden en ook het vrijstellingenbesluit is in deze zone niet van toepassing (cfr. art. 1.3. van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 17/7/2010). **Volgens de voorliggende plannen is hier aan voldaan.**

Aangezien ook de werkzone in de buurt van de waterkering gelegen is, moeten alle noodzakelijke maatregelen genomen worden om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren en in een stabiliteitsstudie onderzocht worden. De verkrijger is aansprakelijk voor alle verzakkingen, incidenten en ongevallen die kunnen voortvloeien uit de aanleg, het bestaan, onderhoud, verandering of schorsing van de werken.

Eventuele gebreken die optreden aan de waterkering na het beëindigen van de werken moeten onmiddellijk aan DVW gerapporteerd worden en in voorkomend geval direct hersteld worden tot de volledige voldoening van DVW, zo niet zullen deze herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd.

Er dient bemaald te worden voor de aanleg van de kelder van lot 6 en de kelder van lot 7 en de aanleg van de putten van lot 4. Dit bemalingswater wordt volgens de voorliggende plannen rechtstreeks op de Zeeschelde geloosd via LP1. Er mag van DVW echter geen rechtstreekse lozing op de Zeeschelde plaatsvinden. De plannen i.v.m. het lozen van het bemalingswater dienen bijgevolg aangepast te worden.

Beslissing

Het advies is gunstig onder deze voorwaarden. **Het bemalingswater mag niet rechtstreeks op de Zeeschelde geloosd worden.**

4.2 Brandweerzone Centrum

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 30 augustus 2023:

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

Bijzondere voorwaarden:

- De brandweerweg thv de opstel/ keerplaats aan lot 6 en 7 loopt deels over boordstenen. De plannen dienen aangepast te worden zodat het volledige tracé van de brandweerweg over een breedte van 4m vrij is van obstakels. Voorafgaandelijk de werken dient eerst het akkoord bekomen te worden van de brandweer over het

definitieve uit te voeren wegenisontwerp.

- *De paaltjes die voorzien worden op de openbare wegenis nodig om de gebouwen bereikbaar te maken voor de voertuigen van de brandweer moeten overrijdbare paaltjes zijn.?*
- *De triplexappartementen in lot 4 moeten worden uitgerust met een automatische branddetectie van het type totale bewaking.*
- *Indien de buitentrap van +00 naar +02 van lot 4 niet wordt uitgevoerd, moet er voldaan worden aan de voorwaarden uit het afwijkingsdossier N3624 bij FOD Binnenlandse Zaken en moeten beide triplexen in lot 4 naast de automatische branddetectie-installatie ook uitgerust worden met een automatische residentiële sprinklerinstallatie.*
- *De gemeenschappelijke trap in lot 4 heeft een hellingshoek groter dan 37° en is te steil. Bij een optrede van 18 moet de aantrede 24 zijn om aan de voorwaarde van de hellingshoek te kunnen voldoen. De trap van +00 tot +01 in lot 4 moet aangepast worden en voldoen aan bovenstaande voorwaarden.*

4.3 Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 18 juli 2023 onder ref. 578607:
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar wervf.a1@proximus.com.*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

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.

4.4 Telenet

Voorwaardelijk gunstig advies van **TELENET** afgeleverd op 6 juli 2023:
Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
- *De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:
Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 - cbs@wyre.be.*
- *Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

4.5 Fluvius System Operator

Eerste advies nav adviesvraag dd.24 juli 2023

Nieuw advies nav onduidelijkheden mbt elektriciteit:

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 31 augustus 2023 onder ref. 5000045233:

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

*Voor uw project **zijn volgende voorwaarden** van toepassing en noodzakelijk:*

-Lot 4:

Elektriciteit: Voor dit lot dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

Gas: Voor dit lot dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden (Q_{max} tot 6m³/h) niet overschrijden.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het

verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be.

U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

-Lot 6 en 7:

Elektriciteit: Afhankelijk van de gevraagde vermogens: aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit mogelijk.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Gas: Voor dit lot dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden (Q_{max} tot $6m^3/h$) niet overschrijden.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be.

U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na eventuele aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden ($17,3kVa$ ($15,9kVa$ indien $230V$)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website www.fluvius.be of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34, met de vermelding van bovenstaande kenmerk.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... 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:5000045233. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

4.6 Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS afgeleverd op 24 juli 2023 onder ref: AD-23-804

Drinkwater

De aanvraag omvat het bouwen van 31 wooneenheden voor sociale huur op drie percelen die eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij Thuispunt Gent. Het betreft 3 bouwvrije percelen, gelegen aan de Waterkluiskaai en de Grote Wede, met een respectievelijke oppervlakte volgens het hierna vermeld verkavelingsplan van 500,6m² (voor lot 4), 1078,9m² (voor lot 6) en 1258,7m² (voor lot 7).

Lot 4 betreft 4 wooneenheden, lot 6 betreft 12 wooneenheden en lot 7 betreft 15 wooneenheden.

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van deze 31 wooneenheden.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het "centraal" gebied.

De loten 6 en 7 zijn gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling "Waterkluiskaai" waarbij binnen deze verkaveling een gescheiden stelsel is voorzien

Lot 4 is gelegen aan de straat Waterkluiskaai. In deze straat is een gemengd rioleringsstelsel gelegen.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

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

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

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put De inhoud van de tank onder het wateroppervlak bedraagt 300 l per IE(inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter. Dit geldt voor putten waar enkel zwart water mag op worden aangesloten.

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

- * overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- * kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- * de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 31 wooneenheden voor sociale huur die eigendom zullen zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij Thuispunt Gent. Het betreft 3 bouwvrije percelen dit gelegen zijn binnen de vergunde en uitgevoerd verkaveling Waterkluiskaai 2007 SA 261/00.

Lot 4 is gelegen aan de straat Waterkluisstraat. Lot 6 en lot 7 zijn gelegen binnen de verkaveling Waterkluisstraat, zijnde de nieuwe straat Grote Wede.

Lot 4 : afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering. De nodige huis aansluitputje waarop dient te worden aangesloten zijn voorzien in het voetpad.

Het niveau van de voorziene aansluiting is bindend en de aannemer dient zich hier naar toe te richten bij de start van de bouwwerken

Lot 6 en lot 7 : afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Binnen de verkaveling ligt een gescheiden stelsel waarbij elke aansluiting voorzien is op de betreffend stelsel. De nodige huis aansluitputje waarop dient te worden aangesloten zijn voorzien in het voetpad en dienen gebruikt te worden voor de aansluiting

Het niveau van de voorziene aansluiting is bindend en de aannemer dient zich hier naar toe te richten bij de start van de bouwwerken

Er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering. Indien een pompstation noodzakelijk is, dient intern te worden opgepompt. Aansluiten met een persleiding in openbare huis aansluitputje is niet toegestaan, noch oor DWA-stelsel, noch voor RWA-stelsel.

Lot 4 – 4 wooneenheden

Bespreking van DWA-stelsel:

Er wordt een septische put voorzien voor 16 IE. Deze is voldoende gedimensioneerd volgens de wetgeving.

Bespreking van het RWA-stelsel:

De aanstiplijst hemelwaterverordening Stad Gent is ingevuld. De nodige hemelwaterput voldoet aan de minimale inhoud volgens bijgevoegd document

Op basis van de bijgevoegde nota hemelwaterverordening worden een ondergrondse infiltratievoorziening voorzien. Op het inplantingsplan ontbreken de nodige toegangspotten tot deze voorziening voor jaarlijks reiniging en onderhoud. Deze inspectieputten ontbreken ook op het rioleringsplan

Algemeen: Op basis van het toegevoegde rioleringsplan kan niet worden aangesloten op de reeds voorzien huisaansluitputjes in het voetpad. **Het private rioleringsstelsel dient aangepast te worden aan de bestaande situatie in de straat (zie het inplantingsplan met de locatie van de bestaande huisaansluitputjes).**

Lot 6 – 12 wooneenheden

Bespreking van DWA-stelsel:

Er wordt een septische put voorzien voor 16 IE. Deze is voldoende gedimensioneerd volgens de wetgeving.

Bespreking van het RWA-stelsel:

De aanstiplijst hemelwaterverordening Stad Gent is ingevuld. De nodige hemelwaterput voldoet aan de minimale inhoud volgens bijgevoegd document

Op basis van de bijgevoegde nota hemelwaterverordening worden een ondergrondse infiltratievoorziening voorzien. Op het inplantingsplan ontbreken de nodige toegangspotten tot deze voorziening voor jaarlijks reiniging en onderhoud. Deze inspectieputten ontbreken ook op het rioleringsplan. De overloop van de infiltratievoorziening wordt voorzien in het midden van het perceel aan de voorzijde.

Voor dit perceel zijn 2 RAW-huistaansluitingen voorzien. Een van beide kan gebruikt worden voor de aansluiting.

Algemeen: Op basis van het toegevoegde rioleringsplan kan niet worden aangesloten op de reeds voorzien huisaansluitputjes in het voetpad. **Het private rioleringsstelsel dient aangepast te worden aan de bestaande situatie in de straat (zie het inplantingsplan met de locatie van de bestaande huisaansluitputjes).**

Lot 7 – 15 wooneenheden

Bespreking van DWA-stelsel:

Er wordt een septische put voorzien van 13 000L zijnde voor 53 IE. Deze is voldoende gedimensioneerd volgens de wetgeving.

Bespreking van het RWA-stelsel:

De aanstiplijst hemelwaterverordening Stad Gent is ingevuld. De nodige hemelwaterput voldoet aan de minimale inhoud volgens bijgevoegd document

Op basis van de bijgevoegde nota hemelwaterverordening worden een ondergrondse infiltratievoorziening voorzien. Op het inplantingsplan ontbreken de nodige toegangsputten tot deze voorziening voor jaarlijks reiniging en onderhoud. Deze inspectieputten ontbreken ook op het rioleringsplan. **De overloop van de infiltratievoorziening wordt voorzien aan de zijkant van het perceel. Dit dient te worden aangepast en vooraan het gebouw te worden voorzien, cfr de ligging van het reeds voorziene huisaansluitputje; Een nieuw putje aan de zijkant van perceel is niet toelaatbaar.**

Op basis van het toegevoegde rioleringsplan kan niet worden aangesloten op de reeds voorzien huisaansluitputjes in het voetpad. **Het private rioleringsstelsel dient aangepast te worden aan de bestaande situatie in de straat (zie het inplantingsplan met de locatie van de bestaande huisaansluitputjes.**

Algemeen:

Volgens de verordening (zie art 44.3 van hemelwaterformulier) moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: **de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Niet alle gegevens zoals hierboven vermeld, zijn op de plannen vermeld: Vooral diepte, en niveau van de overloop ontbreken op de plannen. Dit is voor alle loten 4, 6 en 7 van toepassing.**

Besluit

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

* Voor alle loten geldt dat zowel private dwa-stelsel als private RWA-stelsel dienen te worden aangesloten op de bestaande voorziene betreffende huisaansluitputjes. Deze zijn voorzien bij de uitvoering van de infrastructuurwerken van de verkaveling en dienen gebruikt te worden. Nieuwe aansluitingen kunnen niet worden toegestaan.

* De diepte van de huisaansluitputjes is bindend; De aannemer dient voor de start van de werken de diepte op te meten en het private stelsel hierop aan te passen

* Er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering. Indien een pompstation noodzakelijk is, dient intern te worden opgepompt. Aansluiten met een persleiding in openbare huisaansluitputje is niet toegestaan, noch oor DWA-stelsel, noch voor RWA-stelsel.

* Op de private infiltratievoorzieningen dienen de nodige toegangsputten te worden voorzien voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van deze voorziening.

4.7 VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)

Gunstig -stilzwijgend- advies van VMM afgeleverd op 21 augustus 2023.

4.8 VMM Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM afgeleverd op 24 augustus 2023 met ref. KAGA/BG/TD/121316/50017.

Het advies wordt verwerkt in het aspect afvalwater (10. Omgevingstoets)

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.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg NIJVERHEIDSKAAL, goedgekeurd op 9 juni 1995, BESTEMMING LOT 4: in de zone voor gesloten bebouwing z3, in een zone voor koeren en tuinen z9 en in een zone voor bouwvrije stroken z10.

BESTEMMING LOT 6: in de zone voor gesloten bebouwing z3, in een zone voor koeren en tuinen z9 en in een zone voor bouwvrije stroken z10.

BESTEMMING LOT 7: in de zone voor gesloten bebouwing z3, in een zone voor koeren en tuinen z9 en in een zone voor bouwvrije stroken z10.

De verkaveling 2007 SA 261/00 van 8 november 2007 neemt voor voorliggende loten integraal de voorschriften van het BPA over.

Er worden in voorliggende aanvraag enkele afwijkingen op het BPA aangevraagd, deze worden hieronder samen met de verkavelingsvoorschriften (5.2. Vergunde verkavelingen) beschreven en afgetoetst.

5.2 Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2007 SA 261/00 van 8 november 2007). De aanvraag heeft betrekking op lot 4, 6 en 7. De zonering volgens deze verkaveling is zone 3A, 'zone voor gesloten bebouwing'; zone 9, 'zone voor koeren en tuinen'; zone 10, 'zone voor bouwvrije stroken' en zone 16, 'zone voor wegen met verkeersfunctie'.

De verkavelingsvoorschriften nemen op voorliggende loten de voorschriften van BPA 'Nijverheidskaai' over.

Bij de realisatie van de gebouwen Waterfront 4 en 5 (op de loten 3 en 5) op deze site, gerealiseerd door de private ontwikkelaar Immogra, werden een aantal afwijkingen toegestaan: De gebouwen werden gerealiseerd met een terugspringende 4de bouwlaag met plat dak. Er werden bij de vierde bouwlaag zowel uitbouwen in het gevelvlak toegestaan als dakuitbouwen. Dit werd toegestaan zolang het bouwvolume quasi binnen de bouwenvolpe van BPA en verkaveling bleef.

Voorliggende aanvraag bevat een aantal afwijkingen ten opzichte van de verkaveling:

1/Aanleg van een nieuwe openbare weg (afwijking dmv Handeling van algemeen belang 4.4.7§2)

Aanleg van een nieuwe trage weg tussen Grote en Kleine Wedepad Achteraan lot 6 wordt een nieuwe trage weg aangelegd met een breedte van 32m12 en een diepte van 5m01 tot

10m22 (224,19m²) die - wordt **overgedragen aan het openbaar domein als openbare wege**nis. De strook wordt aangelegd met natuurlijk groen en een fiets- en wandelpad. Het nieuwe pad sluit ten zuiden aan op het Kleine Wedepad en ten noorden op het Grote Wedepad. Daarenboven takt het pad af naar de tuinen van de woningen gelegen aan de Gentbruggestraat en naar de toegangspoort voor de gemeenschappelijke fietsenberging van de nieuwe sociale meergezinswoning.

Overeenkomstig artikel **4.4.7 §2**

van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of verkavelingsvoorschriften, **voor handelingen van algemeen belang die een beperkte ruimtelijke impact hebben.**

In **artikel 2 van het Besluit van 5 mei 2000 over de handelingen van algemeen belang** wordt een opsomming gegeven van de handelingen van algemeen belang.

In **artikel 3 van datzelfde besluit** wordt een opsomming gegeven van de handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben of als dergelijke handelingen kunnen worden beschouwd. De aanleg van fiets- en wandelpaden is opgenomen in §1 van dat artikel en voor dergelijke werken kan dus sowieso gebruik gemaakt worden van deze afwijkingsmogelijkheid, de ruimtelijk beperkte impact hoeft daarbij geen verder motivatie.

Dat deze ingreep een ruimtelijke meerwaarde betekend voor de omgeving wordt verder geduïd in punt 10.Omgevingstoets.

2/Gebouwen (beperkte afwijkingen -VCRO 4.4.1)

LOT 4

- **Woningtypologie**

In de verkavelingsvoorschriften is er een voorkeur voor doorzonappartementen opgenomen. De triplexen op lot 4 zijn van het doorzontype. De gelijkvloerse appartementen zijn niet van het doorzontype maar de leefruimtes beschikken over ruime raampartijen die gericht zijn naar de private buitenruimte.

- **Bouwhoogte en dakvorm**

De aanvraag voldoet aan de voorschriften 'maximaal 3 bouwlagen, met extra bouwlaag onder het dak, waarbij bouwhoogte en dakhelling van de aanpalende woning bindend is'. De dakvorm van lot 4 is zowel een spiegeling als verwijzing naar de dakvorm van het aanpalende volume. Het dak neemt de vorm aan van een schilddak met centraal een plat dak met ruimte voor technische installaties.

- **Bouwdiepte**

De verkavelingsvoorschriften voorzien een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen. De bouwdiepte van de aanpalende woning wordt als bindend beschouwd.

Op het gelijkvloers wordt de bouwdiepte van het hoofdgebouw met aanbouw beperkt tot 14m75, **de centraal gepositioneerde buitentrap** brengt de maximale bouwdiepte plaatselijk op 15m56.

Op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping brengt de erker thv de voorgevel en de centraal gepositioneerde buitentrap achteraan, de maximale bouwdiepte plaatselijk op 16m56.

Overeenkomstig **artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van de verkaveling op de bouwdiepte is **aanvaardbaar** om volgende redenen:

- De rechter aanpalende woning heeft een hoog gelijkvloers met aanbouwen die ruim dieper zijn dan de gelijkvloerse bouwlaag van deze aanvraag, waardoor de impact op aanpalende als nihil kan beschouwd worden;
- De hoogte van het gelijkvloers blijft beperkt tot een dakrand van 3m40 (ten opzichte van de aanpalende buur 4m20). De morfologische impact is bijgevolg beperkter;
- De rechter aanpalende woning heeft op de verdieping centraal een aanbouw die de maximale bouwdiepte voorzien in de voorschriften soortgelijk overschrijdt;
- Door de centrale positie geeft de vluchttrap ruimtelijk geen hinder. De trapverbinding draagt bij aan de leefkwaliteit van de triplexwoningen en bevordert de connectie met de tuin.

LOT 6

• Woningtypologie

In de verkavelingsvoorschriften is er een voorkeur voor doorzonappartementen opgenomen. De wooneenheden op lot 6 zijn van het doorzontype behalve de wooneenheden op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping.

Desbetreffende wooneenheden (4 per bouwlaag) bevinden zich wel steeds op de hoek van het gebouw en hebben zo steeds een dubbele oriëntatie.

• Bouwdiepte

In de verkaveling wordt een max. bouwdiepte van 15m voorzien op het gelijkvloers en 12m op de verdiepingen.

In voorliggend voorstel is de bouwdiepte op het gelijkvloers 12m maar op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping (incl. terrassen) 13m80. De teruggetrokken dakverdieping heeft een bouwdiepte van 10m90.

• Bouwhoogte en dakvorm

De verkaveling voorziet -op basis van de voorschriften van het BPA- 3 bouwlagen en een hellend dak (met een hellingsgraad van max. 50°) waarbij platte daken ook kunnen toegelaten worden wanneer aanpalende panden dergelijke dakvorm vertonen.

Een bouwlaag heeft een minimum hoogte van 2.7m en een maximum hoogte van 3.2m. De dakhoogte mag niet hoger zijn dan 6m gemeten vanaf de kroonlijst. Onder een dakconstructie mag slechts één functionele bouwlaag ingericht worden waarvan de bestemming in overeenstemming moet zijn met deze van de betreffende zone.

In voorliggend voorstel wordt een pand gerealiseerd met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak dat zich hoofdzakelijk bevindt binnen het theoretisch dakvolume van een hellend dak van 50°.

Overeenkomstig **artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg mbt de dakvorm, de bouwdiepte en de dimensionering van de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag is **aanvaardbaar** om volgende redenen:

- **De platte dakvorm** werd reeds toegepast bij het appartementsgebouw op lot 3 en bij diverse andere panden in de nabije omgeving. Er kan dus gesteld worden dat een plat dak de norm is in deze omgeving;
 - **De beperkte morfologische overschrijding van het bouwvolume op de dakverdieping** (voorbij het theoretisch volume van een hellend dak van 50°) is zeer soortgelijk aan deze van de nabijgelegen meergezinswoningen 'Waterfront' op loten 3 en 5. Ook hier werd geoordeeld dat deze morfologische overschrijding de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet verstoort;
 - **De beperkte overschrijding van de bouwdiepte op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping** wordt ruimtelijk ruim gecompenseerd door het beperken van de bouwdiepte van het gebouw op het gelijkvloers (12m ipv max. 15m). Zo wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschreden.
 - Deze beperkte afwijkingen faciliteren **een betere mix** van grote en kleinere woonentiteiten op gebouwniveau. Het beperken van het volume tot de voorschriften van de verkaveling zou de grotere woonentiteiten verkleind hebben omdat het verlagen van het aantal woonentiteiten geen optie is binnen de voorwaarden van de sociale last uit het Grond- en Pandendecreet uit 2009.
 - **De ruimtelijke impact van het gebouw wordt visueel beperkt** door:
 - het morfologisch onderscheid dat gemaakt wordt tussen de bovenste en onderliggende bouwlagen;
 - door variaties toe te passen binnen eenzelfde gevelmateriaal;
 - door de toegepaste gevelcompositie;
 - door de toepassing van verschillende metselwerkverbanden en metselwerktexturen en het toevoegen of verdwijnen van rollagen.

LOT 7

- **Woningtypologie**

In de verkavelingsvoorschriften is er een voorkeur voor doorzonappartementen opgenomen. Alle wooneenheden op lot 7 zijn van het doorzontype behalve de 1-slaapkamerappartementen op de gelijkvloerse- en 1ste verdieping.

De leefruimte van de woonentiteit op het gelijkvloers van lot 7 opent zich maximaal langs de tuinzijde naar het private terras en de achterliggende collectieve tuin.

De leefruimte van de wooneenheid op de 1^{ste} verdieping oriënteert zich maximaal naar de straatzijde en het inpandige terras boven de gemeenschappelijke inkomzone.

- **Bouwdiepte**

In de verkaveling wordt een max. bouwdiepte van 15m voorzien op het gelijkvloers en 12m op de verdiepingen.

In voorliggend voorstel is de bouwdiepte op het gelijkvloers en op de 1^{ste} verdieping 12m. Op de 2^{de} verdieping heeft het bouwvolume een diepte van 8m50 tot plaatselijk 10m30. Ook op de teruggetrokken dakverdieping heeft het bouwvolume een diepte van 8m50 tot max. 10m30 (thv de uitbouwen).

- **Bouwhoogte en dakvorm**

De verkaveling voorziet 3 bouwlagen en een hellend dak (met een hellingsgraad van max. 50°) waarbij platte daken ook kunnen toegelaten worden wanneer aanpalende panden dergelijke dakvorm vertonen.

Een bouwlaag heeft een minimum hoogte van 2.7m en een maximum hoogte van 3.2m. De dakhoogte mag niet hoger zijn dan 6m gemeten vanaf de kroonlijst. Onder een dakconstructie mag slechts één functionele bouwlaag ingericht worden waarvan de bestemming in overeenstemming moet zijn met deze van de betreffende zone.

In voorliggend voorstel wordt een pand gerealiseerd met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag (met plat dak) dat zich hoofdzakelijk bevindt binnen het theoretisch dakvolume van een hellend dak van 50°.

Overeenkomstig **artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg mbt de dakvorm, de bouwdiepte en de dimensionering van de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag is **aanvaardbaar** om volgende redenen:

- **De platte dakvorm** werd reeds toegepast bij het appartementsgebouw op lot 3 en bij diverse andere panden in de nabije omgeving. Er kan dus gesteld worden dat een plat dak de norm is in deze omgeving;
- **De beperkte morfologische overschrijding van het bouwvolume op de dakverdieping** (voorbij het theoretisch volume van een hellend dak van 50°) is zeer soortgelijk aan deze van de nabijgelegen meergezinswoningen 'Waterfront' op loten 3 en 5. Ook hier werd geoordeeld dat deze morfologische overschrijding de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet verstoort;
- **De beperkte overschrijding van de bouwdiepte op de dakverdieping** wordt ruimtelijk ruim gecompenseerd door het

beperken van de bouwdiepte van het gebouw op het gelijkvloers (12m ipv max. 15m). Zo wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschreden.

- Deze beperkte afwijkingen faciliteren **een kwalitatieve mix** van grote en kleinere woontiteiten op gebouwniveau. Het beperken van het volume tot de verkavelingsvoorschriften zou de woontiteiten verkleind hebben omdat het verlagen van het aantal woontiteiten geen optie is binnen de voorwaarden van de sociale last uit het Grond- en Pandendecreet uit 2009.
- **De ruimtelijke impact van het gebouw wordt visueel beperkt** door:
 - door de toegepaste verticale gevelgeleding waardoor het gebouw de lezing krijgt van 7 rijwoningen;
 - door variaties toe te passen binnen eenzelfde gevelmateriaal;
 - door de toepassing van verschillende metselwerkverbanden en metselwerktexturen en het toevoegen of verdwijnen van rollagen;

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

- De aanvraag is **niet in overeenstemming** met **artikel 12** van dit reglement.

Dit artikel stelt dat het verhard van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Thv LOT 4 wordt de collectieve fietsenberging in de gedeelde achtertuin ingepland waardoor een verhard pad van de rooilijn tot achteraan het perceel moet doorgetrokken worden. Zo voorziet voorliggend voorstel in ca. 18m² niet strikt noodzakelijke verharding, dit is niet aanvaardbaar.

Door de fietsenberging te verplaatsen naar de zijtuinstrook kan dit pad beperkt blijven tot de zijtuinstrook en wordt algemeen de verharding beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Via een **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de fietsenberging van de gedeelde achtertuin naar de zijperceelstrook moet verplaatst worden zoals ingetekend op bijgevoegd plan. (zie ook 8. Omgevingstoets)

- **Artikel 25** van dit reglement stelt dat iedere meergezinswoning vanaf 10 woningen in of buiten het gebouw op eigen perceel moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers. Dit afvallokaal moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte, voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten naar de openbare weg.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op deze bepaling toestaan als gebruik gemaakt kan worden van een al dan niet ondergronds collectief afvalverzamelingsstelsel in beheer van IVAGO.

In voorliggende aanvraag werd in samenwerking met, en in beheer van IVAGO een ondergronds collectief afvalverzamelingsstelsel ('een afvalstraatje') voorzien voor de volledige site.

Bijgevolg wordt een vrijstelling verleend voor het voorzien van een afvallokaal in voorliggende meergezinswoningen.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (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:

Art. 5: *'Bij handelingen aan meergezinswoningen, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, is dit besluit van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.'*

De verordening is enkel van toepassing op **de gemeenschappelijke ruimtes van lot 6 en lot 7**. Lot 4 valt buiten het toepassingsgebied de verordening.

- Het toegangspad van lot 6 naar de voordeur heeft een minimale breedte van 150 cm en verbreedt richting de deur.
- Centraal is lot 6 voorzien van een lift van het type 2 zoals omschreven in de EN 81-70.
- In alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, werd voor een vrije en vlakke draairuimte gezorgd. Zo heeft de gemeenschappelijke hal overal een minimale breedte van 165 cm.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4 Uitgeruste weg

De bouwpercelen zijn allen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

5.5 Geluid

Stedenbouwkundige handelingen

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen.
Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

In het dossier wordt vermeld dat er zal gebruik gemaakt worden van warmtepompen voor de verwarming/koeling – warm water.
Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.
Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- 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>).

Bronbemaling

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

5.6 Bodem en grondwater

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Voor het gebied werd een bodemsaneringsproject opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Zeeschelde (beheer: de Vlaamse Waterweg, Afd Regio Centraal). Het project ligt in de nabijheid van de Zeeschelde.
Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project (lot 4, 6, 7):

[Zie punt 4.1 voor het voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg afgeleverd op 24 augustus 2023](#)

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).
- lot 4 is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. De andere percelen binnen het project zijn niet gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De voorliggende percelen zijn momenteel braakliggend.

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:

1/ Mbt de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Gescheiden stelsel

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

Infiltratiecapaciteit

Er werden infiltratieproeven uitgevoerd thv lot 4 en lot 7.

Het niveau van het grondwater schommelt tussen de -210 cm (lot 4) en -130cm (lot 7 – tuinzone) tav. het maaiveld (meting in de maand mei) .

De bodem bestaat de eerste 3 meter uit siltige zandgrond met een Ksat-waarde die schommelt tussen de 13 mm/u en 16,8 mm/u. Conform de waterwegwijzer bouwen en verbouwen (VMM, 2019) is infiltratie mogelijk.

Lot 4

Verharding

Voor de paden naar de fietsenstalling/berging worden volgende bijzondere voorwaarden opgenomen:

- **Deze paden moeten waterdoorlatend aangelegd worden of moeten natuurlijk kunnen infiltreren in de onverharde omgeving** (dit is niet af te lezen op de plannen).
- **Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening.** Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Of de verhardingen moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn.

- **De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten.**
- **Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.**

Voor de fietsstalling/berging wordt volgende bijzondere voorwaarde opgenomen:

- **De fietsenstalling/berging moet afwateren naar de onverharde omgeving waar het water kan infiltreren.** De onverharde oppervlakte moet hiervoor minimaal 25% van de

oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. **Er kan ook geopteerd worden om de constructie aan te sluiten op de hemelwaterput.**

Hemelwaterput

Een horizontale dakoppervlakte van 129 m² wordt aangesloten op een hemelwaterput van 7000 liter.

(conform verplicht volume GSV/ABR). Het aangetoond nuttig hergebruik wordt niet ingeschat.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en een buitendienstkraan (onderhoud).

De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, dit is niet af te lezen op de plannen. Het voorzien van een operationeel pompsysteem aan de hemelwaterput wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

Groendak

Er wordt een oppervlakte van 2 x 10,439 m² aan groendaken voorzien.

Voor de realisatie van de groendaken worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- Het groendak moet zo opgebouwd worden dat **het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².**
- **De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.**

Infiltratievoorziening

De dimensies van de voorziening voldoen aan de GSV.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten.

Voor de realisatie van de ondergrondse infiltratievoorziening worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- Om infiltratie toe te **laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.**
- **De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn**, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.
- Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. **Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid**, dient om deze reden **voorgefilterd** te worden om dichtslibbing te vermijden. (Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.)
- Er moet **genoeg infiltratieoppervlakte** gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden. **Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden**

aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

- Conform het advies van Farys dienen op de private infiltratievoorzieningen de nodige toegangsputten te worden voorzien voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van de voorziening.

Met inachtneming van opgesomde bijzondere voorwaarden kan er voldaan worden aan de GSV en ABR.

Lot 6

Verharding

Voor de paden naar de fietsenstalling/berging worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- **De (wandel-en fiets)paden** moeten waterdoorlatend aangelegd worden of moeten natuurlijk kunnen infiltreren in de onverharde omgeving.
- **Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening.** Er mag **geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn** (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).
Of de verhardingen moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn.
- **De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten.**
- **Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.**

Voor de fietsstalling/berging wordt volgende **bijzondere voorwaarde** opgenomen:

- **De fietsenstalling/berging** moet afwateren naar een onverharde omgeving waar het water kan infiltreren. De onverharde oppervlakte moet hiervoor minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er kan ook geopteerd worden om de constructie aan te sluiten op de hemelwaterput.

Hemelwaterput

Een horizontale dakoppervlakte van 195 m² wordt aangesloten op een hemelwaterput van 10000 liter.

(conform verplicht volume GSV/ABR). Het aangetoond nuttig hergebruik wordt niet ingeschat

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en een buitendienstkraan (onderhoud).

De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, dit is niet af te lezen op de plannen. Het **voorzien van een operationeel pompsysteem aan de hemelwaterput** wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

Groendak

Er wordt een oppervlakte van 27 m² aan groendaken voorzien.

Voor de realisatie van de groendaken worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- Het groendak moet zo opgebouwd worden **dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².**
- **De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.**

Infiltratievoorziening

De dimensies van de voorziening voldoen aan de GSV.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten.

Voor de realisatie van de ondergrondse infiltratievoorziening worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- Om infiltratie toe te laten dient **de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.**
- **De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn,** aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.
- Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. **Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden** om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.
- Er moet **genoeg infiltratieoppervlakte** gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.
- Conform het advies van Farys **dienen op de private infiltratievoorzieningen de nodige toegangsputen te worden voorzien voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van de voorziening.**

Met inachtneming van opgesomde bijzondere voorwaarden kan er voldaan worden aan de GSV en ABR.

Lot 7

Verharding

Voor de terrassen, wandelpaden, toegang tot de fietsstalling, ... worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- De terrassen, wandelpaden, toegang tot de fietsstalling, ... **moeten waterdoorlatend aangelegd worden of moeten natuurlijk kunnen infiltreren in de onverharde omgeving.**
- **Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening.** Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).
Of de verhardingen moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte

(op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn.

- **De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten.**
- **Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.**

Hemelwaterput

Het dak van de woningen en de fietsenstalling worden volgens het rioleringsplan aangesloten op een hemelwaterput.

Een horizontale dakoppervlakte van 559 m² wordt aangesloten op een hemelwaterput van 10000 liter.

Het aangetoond nuttig hergebruik wordt niet ingeschat.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en een buitendienstkraan (onderhoud).

Een dakoppervlakte van 559 m² kan een hemelwaterput vullen van circa 27 950 liter. **Indien men ervoor opteert om geen bijkomende oppervlakte aan groendak aan te leggen (nota architect) dan dient een hemelwaterput van minimaal 28 m³ geplaatst te worden.**

Deze hemelwaterput van min. 28m³ dient aan volgende bijzondere voorwaarden te voldoen:

- **Het aangetoond nuttig hergebruik dient eveneens opgetrokken te worden. Het regenwater dient aangewend te worden voor alle toiletten in het gebouw en elk appartement moet voorzien worden van een dienstkraan aangesloten op de hemelwaterput. Er dient ook een gemeenschappelijke dienstkraan binnen en buiten voor het onderhoud van het gebouw en de omgeving voorzien te worden.**
- **De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, dit is niet af te lezen op de plannen.**

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

Groendak

Er wordt een oppervlakte van 5,2 m² aan groendaken voorzien.

Voor de realisatie van de groendaken worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- Het groendak moet zo opgebouwd worden **dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².**
- **De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.**

Infiltratievoorziening

De dimensies van de voorziening voldoen aan de GSV.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten.

Voor de realisatie van de ondergrondse infiltratievoorziening worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.
- De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.
- Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.
- Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden.
- Conform het advies van Farys dienen op de private infiltratievoorzieningen de nodige toegangspuitten te worden voorzien voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van de voorziening

Met inachtneming van opgesomde bijzondere voorwaarden kan er voldaan worden aan de GSV en ABR.

2/ MBT de gevraagde 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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio Centraal. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

MBT de gevraagde bemaling

Er zal via de aanpalende RWA leidingen geloosd worden op oppervlaktewater (Zeeschelde).

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit zijn verscheidene straten, waarin de RWA leidingen gelegen zijn, overstromingsgevoelig.

De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

MBT de gevraagde bemaling

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

6.3. Conclusie

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

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 23 oktober 2023. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juli 2023 tot 11 augustus 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **36 bezwaren** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

1/Kennisgeving van deze aanvraag tot Omgevingsvergunning

De eigenaars van de appartementsblokken 'Waterfront 1 en 2' werden niet individueel op de hoogte gebracht van de aangevraagde werken dmv een aangetekend schrijven. Omdat deze appartementen samen in dezelfde verkaveling gebouwd en verkocht werden als de andere 'Waterfront' gebouwen zouden volgens de bezwaarhebbers ook deze eigenaars moeten aangeschreven worden. De gele notificatie affiches die op de site werden geplaatst zouden niet afdoend de ruimere omgeving van het bouwproject informeren omdat de eigenaars van verhuurde appartementen zich niet op regelmatige basis op de site bevinden.

Daarboven stellen deze bezwaarhebbers dat deze Omgevingsvergunning wordt aangevraagd tijdens de verlofperiode wanneer meerdere belanghebbenden afwezig zijn.

Er wordt verder ook gesteld dat een afspraak tot een fysieke inzage van het dossier (via de balie) werd aangevraagd op 6/08/2023 maar niet kon plaatsvinden voor 23/08/2023. Het openbaar onderzoek van voorliggend dossier eindigde op 11/08/2023.

Op deze manier wordt er volgens deze bezwaarhebbers 'met de rechten van de bewoners een loopje genomen'.

Bespreking: *Het openbaar onderzoek van voorliggende aanvraag werd opgestart op 13/07/2023. De eigenaars van de appartementen op **aanpalende percelen** werden allemaal per aangetekend schrijven (dd 5/07/2023) op de hoogte gebracht van voorliggende aanvraag conform de vigerende voorschriften. In dit schrijven wordt ook uitgelegd hoe de plannen digitaal via het Omgevingsloket kunnen geconsulteerd worden. De aanplakking van de 4 gele notificatie affiches op de site gebeurde op 6/07/2023. Zo startte een periode van 5 weken tot het einde van het openbaar onderzoek (op 11/08/2023).*

Algemeen wordt er in de Vlaamse regelgeving voorzien dat door de vastgelegde termijn van het openbaar onderzoek, door het aanschrijven van de aanpalende eigenaars en door de bekendmaking via gele affiches op de site, alle mogelijke belanghebbenden voldoende geïnformeerd worden en dat hen voldoende tijd geboden wordt om opmerkingen en/of bezwaren op de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen te formuleren en deze desgevallend te bezorgen aan de behandelende overheid.

In voorliggend dossier werden 36 bezwaarschriften ingediend, 33 daarvan digitaal. Dit laat vermoeden dat het digitaal consulteren van de plannen -zoals beschreven in de aangetekende brief- vlot is verlopen.

Deze aanvraag tot Omgevingsvergunning werd niet ingediend in de verlofperiode maar ze wordt wel behandeld in de maanden juli en augustus. Zo kan de aanvraag conform de procedure geagendeerd worden op zowel het College van Burgemeester en Schepenen en op de Gemeenteraad (inzake het openbaar domein).

2/Parkeren

- Er wordt gesteld dat er op vandaag reeds een grote parkeerdruk zou bestaan op de site. Deze zou niet enkel door bewoners gegenereerd worden maar ook door hun bezoekers.

Het openbaar vervoer is er volgens deze bezwaarhebbers onvoldoende uitgebouwd om een volwaardige vervanging te kunnen zijn van de huidige verplaatsbewegingen van de bewoners en hun bezoekers.

- Er zouden momenteel reeds conflicten zijn tussen de bewoners van de 'Waterfront' appartementen en de bewoners van de omliggende straten over het gebruik van de huidige parkeerplaatsen op het openbaar domein. Het niet voorzien van bijkomende parkeerplaatsen op deze site zou volgens deze bezwaarhebbers 'een ernstige vorm van wanbeleid zijn'.
- Het niet voorzien van extra parkeerplaatsen voor sociale huurders zou volgens dezelfde bezwaarhebbers de sociale integratie van de nieuwe bewoners in de 'gewone maatschappij' bemoeilijken omdat ze zonder auto potentiële werkopportunities zouden kunnen mislopen.
- Er wordt gevraagd om de redenen en de wettigheid van de 'op obscure wijze' geschrapte ondergrondse garage- met inrit op lot 8- toe te lichten.

Deze bezwaarhebbers stellen bovendien vast dat er van de 8 openbare parkeerplaatsen gelegen op het einde van de Grote Wede 'slechts 3 worden weerhouden' en 'dat er 1 werd onttrokken aan het openbaar domein' en 'wordt toegevoegd aan de privétuin'.

- De eigenaars van de 'Waterfront' appartementen op de site zouden bij aankoop van een appartement verplicht zijn geweest om een parkeergarage of een carport aan te kopen. Desondanks zou de parkeerdruk op het openbaar domein in de Grote en de Kleine Wede groot zijn. De bezwaarhebbers stellen dat de huidige bewoners van de site en de directe omgeving het recht hebben om met een bewonerskaart te parkeren op de parkeerplaatsen op het openbaar domein thv deze site.

Door het niet voorzien van nieuwe private parkeerplaatsen voor de nieuwe woonentiteiten zou er een tekort aan openbare parkeerplaatsen in de omgeving dreigen.

De extra parkeerplaatsen die verderop (overkant Gentbruggestraat) worden voorzien zijn volgens meerdere bezwaarhebbers te veraf gelegen. Er zou van oudere mensen, rolstoelgebruikers of gezinnen met kleine kinderen niet verwacht kunnen worden om zo ver te moeten lopen naar een openbare parkeerplaats. Bovendien, zo stellen deze bezwaarhebbers, zullen in voorliggende context de bewoners die het laatst thuis komen vervolgens het verst moeten parkeren.

Bespreking: *In deze verkaveling werden reeds 171 autoparkeerplaatsen gerealiseerd (126 private plaatsen en 45 bezoekersplaatsen). Volgens de huidige parkeerrichtlijnen mogen er maximaal 154 plaatsen zijn voor het hele project, (Waterfrontappartementen in fase 1 en nu de sociale huurwoningen in fase 2), waardoor we reeds boven deze bovengrens uitkomen. De parkeerrichtlijnen hebben een ondergrens om voldoende parkeerplaatsen te voorzien voor een project, maar ook een bovengrens teneinde niet meer verkeer aan te trekken dan nodig en sturend te kunnen optreden. Bijgevolg mag men voor deze 2e fase geen extra parkeerplaatsen meer realiseren. Het feit dat er enkele bestaande parkeerplaatsen voor bezoekers op straat geschrapt worden voor een fietsenstalling voor bezoekers en voor de sorteerstraat van Ivago is bijgevolg geen probleem. Men blijft nog steeds een overaanbod aan parkeerplaatsen hebben tov de Parkeerrichtlijnen.*

Thuispunt Gent verwijst naar de mogelijkheid om op afstand te parkeren, namelijk in de ondergrondse garage onder het gebouw in de Vincent Evrardlaan 3-5. Op zich zijn deze bijkomende plaatsen niet nodig voor dit project.

De parkeerplaatsen op het openbaar domein gelegen rechts naast het stadspark in de Grote Wede (overkant lot 6) worden inderdaad deels gesupprimeerd ten voordele van het ondergronds afvalstraatje. Dit omdat er door het Mobiliteitsbedrijf reeds vastgesteld werd dat er op deze site een marge bestaat in het aantal publieke parkeerplaatsen én omdat een ondergronds afvalstraatje een meerwaarde is voor alle bewoners en gebruikers van de site. De inplanting van het afvalstraatje op deze locatie is het meest opportuun voor alle bewoners en gebruikers van de site omdat het zich vrij centraal op de site bevindt doch voor niemands 'voorkeur'.

De groene strook vooraan lot 6 tussen het hoofdgebouw en de openbare weg wordt samen met beide onbebouwde zijperceelstroken overgedragen aan de Stad om als groene berm met openbaar karakter te fungeren naast de openbare weg (de Grote Wede en het kleine Wedepad). Het is dus niet correct dat 1 parkeerplaats (ten Noorden van het perceel) 'wordt ontvreemd aan het openbaar domein en wordt toegevoegd aan een private tuin.' Het is wel zo dat deze parkeerplaats wordt gesupprimeerd, onthard en toegevoegd aan de nieuwe groene berm met openbaar karakter.

3/Extra verharding

De bezwaarhebbers stellen dat door het bouwen van 3 sociale meergezinswoningen er extra verhard wordt op de site met als gevolg dat het water er niet langer in de bodem kan infiltreren en het risico op overstromingen in de toekomst hierdoor zal toenemen.

Ook de Watertoetskaarten van de Vlaamse Overheid zouden deze stelling ondersteunen.

Bespreking: *Het hemelwater dat neervalt op het terrein moet altijd maximaal vastgehouden worden en mag niet worden afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven wordt het project onder punt 6. 'De waterparagraaf' getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent.*

Samen met de beoordeling van de aangevraagde werken worden in deze Waterparagraaf ook bijzondere voorwaarden geformuleerd inzake aard van de verharding en buffer- en infiltratiemogelijkheden.

De Watertoetskaarten stellen dat -enkel- lot 4 van het project voor een deel gelegen is in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) onder klimaatverandering maar dat deze overstromingskans klein is. Er wordt geconcludeerd dat voorliggende aanvraag mits toepassing van de opgelegde bijzondere voorwaarden de watertoets doorstaat.

4/Afval

Volgens de bezwaarhebbers zou sociale huisvesting in het algemeen gekenmerkt worden door 'sluikstorten' en 'afvalzakken rondom de openbare vuilnisbakken'. Daarom zou er voor deze bewoners in het bijzonder de mogelijkheid moeten gecreëerd worden om naar het containerpark te kunnen gaan met de auto.

Andere bezwaarhebbers stellen dat het gebruik van ondergrondse afvalcontainers duur, onhandig en onhygiënisch zou zijn. Daarenboven zou het sluike storten stimuleren en zou het muizen en ratten aantrekken. Deze bezwaarhebbers wensen geen ondergrondse afvalcontainers en vinden dat er afvallokalen moeten voorzien worden in de nieuwe gebouwen zoals dit reeds het geval is in de huidige appartementsgebouwen op de site.

Bespreking: *Net omdat gemeenschappelijke afvallokalen in een meergezinswoning weinig sociale controle genieten is het gevaar op sluike storten er groot, zo leert de ervaring. Bijgevolg trekken dergelijke afvallokalen bij fout gebruik net meer muizen en ratten aan. Ondergrondse afvalcontainers op openbaar domein zouden minder aanleiding geven tot sluike storten omdat afval niet gestockeerd moeten worden (op eigen terrein) tot de voorziene ophaaldatum. Daarom wordt er in samenwerking met Ivago bij grotere projecten geïnvesteerd in dergelijke afvaloplossingen.*

Er werd bij het inplannen van deze ondergrondse containers rekening gehouden met alle bewoners/eigenaars en gebruikers van de site. Zo zijn ze vlot bereikbaar voor iedereen maar worden ze niet voor iemands deur ingepland. De ondergrondse containers beogen een verhoging van de gebruiks- en verblijfskwaliteit van iedere buurtbewoner.

5/Erfdienstbaarheid doorgang Kleine Wedepad/ Gentbruggestraat

Er wordt gesteld dat dat een bestaande erfdienstbaarheid (met recht van doorgang) van het Kleine Wedepad naar de Gentbruggestraat door een omheining ter hoogte van de firma DE ROCKER 'wederrechtelijk' werd afgesloten. Er wordt geëist dat deze doorgang bij beëindigen van de

werken opnieuw wordt vrijgemaakt zodat de erfdienstbaarheid opnieuw in ere wordt hersteld.

Bespreking: *Het al dan niet aanwezig zijn van een erfdienstbaarheid of recht van doorgang is in wezen geen stedenbouwkundige aangelegenheid maar betreffen een burgerrechtelijke aangelegenheid. Ze worden dus niet binnen de context van deze vergunningsaanvraag beoordeeld.*

Bij de opmerkingen van voorliggende vergunning wordt echter wel opgenomen dat een aanvraag tot Omgevingsvergunning een zakelijk karakter heeft en dus geen afbreuk doet aan bestaande erfdienstbaarheden

6/Een bezwaarhebber stelt in het bezit te zijn van een document van het 'Departement Ruimtelijke Planning Mobiliteit en Openbaar domein' waarin beschreven wordt dat het appartement van deze buurtbewonerligt op een perceel NIET gelegen in een Woonuitbreidingsgebied.

Bespreking: *Hiervan wordt akte genomen doch is het niet duidelijk wat bezwaarhebber met deze opmerking bedoelt. De voorliggende percelen liggen volgens het gewestplan inderdaad in woongebied en niet in woonuitbreidingsgebied.*

7/Bodemattest

Er wordt gesteld dat de percelen van lot 6 en lot 7 zich zouden situeren in 'historische verontreiniging' en dat desbetreffende percelen niet zouden voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit. Verder stelt deze bezwaarhebber dat de reeds uitgevoerde saneringswerken niet voldoen: *'In plaats van de noodzakelijke uitgraving zoals beschreven in het bodemsaneringsproject, werd de grond amper uitgegraven en werd er een mat gelegd. Daarom had ik graag een bodemattest van de betreffende percelen met een inhoud en uitspraak bodemkwaliteit van op heden.'*

Bespreking: *volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen in de vergunning: 'Voor het gebied werd een bodemsaneringsproject opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.'*

8/Er wordt gesteld dat 'de uitbouw met ramen op de eerste verdieping van de nieuwe meergezinswoning op lot 4 niet op de vereiste afstand van de perceelsgrens staat met het appartementsgebouw Waterfront 5, Waterkluiskaai 9'. Deze bezwaarhebbers stellen verder dat ook de fietsenstalling niet op de vereiste afstand van de perceelsgrens met de tuin van het appartementsgebouw Waterfront 5, Waterkluiskaai 9 zou staan.

Bespreking: *Zowel de fietsenberging als de erker op de zijgevel van de nieuwe meergezinswoning op lot 4 houden minstens 2m afstand van de zijperceelsgrens zoals gestipuleerd in de plannen van de verkavelingsvergunning. Toch wordt het verplaatsen van de fietsenberging van de gedeelde achtertuin naar de zijperceelstrook opgelegd als bijzondere voorwaarde. De ruimtelijke beoordeling van deze wordt geduid in punt '10. Omgevingstoets- Deelproject B- Een nieuwe meergezinswoning met 4 woonentiteiten op LOT 4- Woonkwaliteit'.*

9/Er wordt gesteld dat de buitentrap aan de achtergevel van de nieuwe meergezinswoning op lot 4 zo gepositioneerd is waardoor er rechtstreekse inkijk op de verdieping bij de buur mogelijk is.

Bespreking: *Hoewel de inplanting van de buitentrap tov de zijperceelsgrens voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit bv. reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.*

Daarenboven wordt de buitentrap door 2 woonentiteiten gebruikt als verbinding met hun private buitenruimte. Er wordt geen plaats voorzien op de trap om te verblijven. Het betreft dus een beperkt aantal gebruikers die deze trap niet als verblijfsruimte zullen gebruiken maar enkel voor sporadische circulatie.

10/Er wordt gesteld dat de zijgevel van rechter aanpalend perceel van lot 4 niet correct zou weergegeven zijn op de plannen waardoor er verkeerde aannames zouden zijn genomen:

- 2 delen van de wachtgevel zouden volgens bezwaarhebber volle eigendom zijn van Waterkluiskaai 6. *“Dit zijn de delen met zinken shingels bekleed en waar een spondeplank voor de dakgoot is aangebracht. Deze muurdelen liggen dieper tov het grootste deel van de wachtgevel.”*
- De gootlijn van woning Waterkluiskaai 6 zou op de perceelsgrens niet weergegeven zijn.

Om deze redenen is het volgens de bezwaarhebber niet mogelijk om de wachtgevel op te metsen en/of af te breken. Daarenboven zou het nieuwe dakvlak parallel aan de wachtgevel thv voorgevel en achtergevel verkeerd getekend zijn en zou dit nieuw dakvlak meer verwijderd moeten worden van de perceelsgrens.

Bespreking: *Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager en de architect om de plannen correct op te maken. Betwistingen hieromtrent zijn een burgerlijke aangelegenheid. De beoordeling wordt gemaakt op basis van de ingediende plannen.*

Het is ook de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken, de burgerrechtelijke situatie uit te klaren en tot een vergelijking van uitvoering te komen tussen betrokken partijen.

11/Bijkomende eisen van de bezwaarhebbers indien er een Omgevingsvergunning wordt afgeleverd:

- **11.1/De drainagewerkzaamheden** moeten zo kort mogelijk worden gehouden. Het opgepompte water moet beschikbaar gesteld worden aan de omwonenden, zonder dat dit overlast bezorgt. Indien door de drainage aanplant van naburige tuinen (vooral WF5) zou beschadigd worden, dient deze beplanting na het beëindigen van de drainage, of op het moment dat deze beschadigingen worden vastgesteld (kan ook de daaropvolgende zomer zijn) worden hersteld door de bouwheer van de nieuwe appartementsblokken in eenzelfde toestand als voor de aanvang van de werken;

Bespreking: *De bronbemaling en de daaruit volgende manier van afwatering wordt afgetoetst in het voorwaardelijk gunstig advies van VMM afgeleverd op 24 augustus 2023 met ref. KAGA/BG/TD/121316/50017. In dit advies worden bijzondere voorwaarden opgelegd mbt de lozing van het opgepompte water nav de bronbemaling. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.*

- **11.2/De nieuwe beplanting** zou onmiddellijk bij het beëindigen van het werfverkeer en voor de voorlopige oplevering van de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Hierbij wordt er geacht voldoende aandacht te zijn voor bomen en struiken. Bij de opmaak van de beplantingsplannen zou er rekening moeten gehouden worden met het beperken van de mogelijkheid tot sluikestorten. Het onderhoud zou centraal georganiseerd moeten worden op regelmatige basis, en zou niet mogen overgelaten worden aan de willekeur van de bewoners. Ook de aangepaste beplanting van de wadi moet worden gerealiseerd, en ook hier moet een regelmatig onderhoud worden voorzien. Bezwaarhebbers eisen dat dit in de vergunning worden opgenomen;

Bespreking: *In de bijzondere voorwaarde mbt openbaar groen wordt gestipuleerd dat het beplantingsplan verder moet verfijnd worden. [...] Daarnaast gelden de standaard lasten rond het indienen van een technisch dossier ter goedkeuring en de 3 jaar waarborgperiode na de voorlopige oplevering.*

- **11.3/De bezwaarhebbers stellen dat** het onverantwoord zou zijn om het **werfverkeer** door de Grote Wede te laten rijden (woonerf met veel spelende kinderen). Daarom eisen ze dat er een strikt verbod komt en sluitende afspraken met aannemers, onderaannemers en leveranciers. Ook toegang via het Kleine Wedepad zou niet toegestaan kunnen worden omdat er op deze weg paaltjes staan die, mochten deze verwijderd worden, aanleiding zouden geven tot het gebruik van het Kleine Wedepad en de Grote Wede als sluipteggen om de situatie rond Gentbruggebrug na de invoering van het circulatieplan te omzeilen. De enige veilige optie zou volgens de bezwaarhebbers zijn dat werfverkeer enkel kan toegestaan worden via de oprit van 'Bouwmaterialen de Rocker' en dat alle verkeer (behalve voor de bouw van het gebouw aan de Waterkluiskaai) langs de achterzijde gedirigeerd wordt. Bezwaarhebbers eisen dat dit in de vergunning worden opgenomen.

Bespreking: *Er kan via een stedenbouwkundige Omgevingsvergunning niet opgelegd worden dat werfverkeer via private percelen van derden toegang moet krijgen tot werfpercelen die toegankelijk zijn via de openbare weg. Er wordt in voorliggende aanvraag niet gevraagd om de paaltjes thv het Kleine Wedepad te verplaatsen of ze -al dan niet tijdelijk- te verwijderen. Er wordt dus geen wijziging aangevraagd op de huidige reglementaire verkeerssituatie op de bestaande openbare wegenis.*

- **11.4/ Werfradio's** die boven het geluid van de machines een nog grotere geluidsoverlast voor de buurt zouden creëren zouden verboden moeten worden. **Afvoer van verpakkingen en bouwafval** zou op regelmatige basis moeten gebeuren, liefst dagelijks, en indien dit niet mogelijk is zouden er containers moeten voorzien worden die afsluitbaar zijn, of elke avond worden afgedekt, zodat materialen niet zouden gaan rondvliegen (en beschadigingen aan bestaande gebouwen of wagens kunnen veroorzaken) en de containers ook niet kunnen gebruikt worden als sluikestort. Bezwaarhebbers eisen dat dit in de vergunning worden opgenomen.

Bespreking: *De mogelijke overlast die een bouwwerf kan veroorzaken inzake geluid en afval dient zich steeds binnen de wettelijke voorschriften te situeren (bv geen lawaai tussen 22u en 6u- art. 561 Belgisch strafwetboek).*

Dit betreft echter geen stedenbouwkundige aangelegenheid, bijgevolg kan er binnen deze stedenbouwkundige aanvraag geen bijkomende reglementering in deze worden opgelegd.

- **11.5/Thv** het gebouw met 15 woonentiteiten (lot 7) wordt een **wadi voorzien** midden in de groenzone achter het bouwblok. Bij het gebouw met 12 woonentiteiten (lot 6) wordt dit niet voorzien. Bezwaarhebbers wensen dat de overloop van de regenwaterputten van het gebouw op lot 6 eveneens naar de wadi op lot 7 wordt geleid en dat deze wadi zeker in de plannen behouden blijft;

Bespreking: *De voorgestelde waterhuishouding van alle percelen na bebouwing en verharding wordt uitgebreid afgetoetst en beoordeeld in 6. Waterparagraaf. Bovendien worden er verschillende bijzondere voorwaarden opgelegd voor de realisatie van de infiltratievoorzieningen, de afwatering van de verharding, de aard en de werking van de hemelwaterputten en de opbouw en de eigenschappen van de groendaken.*

Deze bijzondere voorwaarden zorgen voor een kwalitatieve en duurzame waterhuishouding op de percelen (en hun omgeving) na bebouwing en verharding.

- **11.6/** De bezwaarhebbers opteren voor afvallokalen in de desbetreffende nieuwe gebouwen zoals in de andere blokken van de Waterfrontsite. Tevens **zouden de huidige bewoners nooit verplicht mogen worden om deze afvalstraat te gebruiken**. Door het schrappen van deze afvalstraat zouden 2 parkeerplaatsen worden gespaard;

Bespreking: *Zoals reeds beargumenteerd onder punt '4/Afval ' zouden ondergrondse afvalcontainers op openbaar domein minder aanleiding geven tot sluikestorten omdat afval niet gestockeerd moeten worden (op eigen terrein) tot de voorziene ophaaldatum. Daarom wordt er in samenwerking met Ivago bij grotere projecten geïnvesteerd in dergelijke afvaloplossingen.*

De reglementering omtrent afvalophaling door Ivago is geen stedenbouwkundige aangelegenheid, bijgevolg kan er binnen deze aanvraag geen uitspraak gedaan worden over de manier van afvalophaling in de toekomst.

- **11.7/Voor het werfverkeer en de werfetiquette** zouden met de aannemers sluitende afspraken moeten gemaakt worden en boeteclausules moeten worden

voorzien. Ook zou er een bereikbaar centraal aanspreekpunt moeten voorzien worden dat bekend wordt gemaakt aan de buurtbewoners, zodat deze bij overtredingen weten waar hun klachten ingediend kunnen worden. Dit aanspreekpunt zou een de politionele bevoegdheid moeten hebben om in geval van problemen onmiddellijk te kunnen optreden. Bezwaarhebbers eisen dat dit in de vergunning worden opgenomen;

Bespreking: *Politionele verordeningen kunnen niet opgelegd worden binnen de context van een aanvraag tot omgevingsvergunning.*

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ADVIES STADSBOUWMEESTER/KWALITEITSKAMER

Voorliggende aanvraag volgde **een voortraject** met de Kwaliteitskamer Gent.

De Kwaliteitskamer Gent adviseert voorliggend project als volgt:

‘Voorliggende aanvraag OMV_2023003911, betreft het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling, door de heer Geert Debel en THUISPUNT GENT bv, gelegen te Grote Wede lot 6, lot 7, z/n, Waterkluiskaai 7 en lot 4, 9040 Sint-Amandsberg.

Historiek

Dit project is het gevolg van een wedstrijd van Thuispunt Gent, waarbij de Stadsbouwmeester mee in de jury zetelde.

In het kader van kwaliteitsopvolging na een wedstrijdprocedure werd het project verder opgevolgd door Team Stadsbouwmeester en op 08/09/2022 voorgelegd aan de Kwaliteitskamer Gent. Daaropvolgend was de omgeving van het project onderwerp voor een Stadskamer op 28/10/2022.

Stedenbouwkundig

De percelen maken deel uit van een verkavelingsplan met 8 kavels, waarvan er initieel twee bestemd waren voor sociale huisvesting. Lot 4 werd nadien aangekocht om te kunnen voldoen aan de realisatie van het aantal woonentiteiten.

Het BPA voorzag de afwerking van de binnenzijde van het bouwblok, en de inzet op zachte doorsteken, voor het maken van verbindingen tussen de Gentbruggestraat en de Wolterslaan. Vandaag wordt vanuit de bouwblokvisie ingezet op publiek groen en de beoging van meerwaarde voor de buurt, bijvoorbeeld door de realisatie van zachte doorsteken.

Het voorliggend project betreft het bouwen van sociale huisvesting op nog drie onbebouwde loten, loten 4, 6 en 7, en realiseert hiermee de afwerking van de achterzijden van het bouwblok. Met het voorliggend project wordt door inplanting en algemene organisatie van de verschillende gebouwen op geanticipeerd: er wordt geen doodlopend terrein voorzien en geen zaken worden gehypothekeerd voor het hele bouwblok. Door het terrein niet volledig te vertuinen worden de mogelijkheden voor de toekomst open gelaten, in de toekomst kunnen de publieke doorsteken worden doorgetrokken bij ontwikkeling van de bestaande bedrijven. Deze doorsteken zullen van grote meerwaarde zijn voor de omgeving:

- Ter hoogte van lot 4 aan de Waterkluiskaai wordt het volume aangebouwd tegen het bestaande burgerhuis, als een variant op de typologie van dat burgerhuis. Links wordt ruimte open behouden voor het maken van de doorsteek.
- Ter hoogte van het lot 7 wordt de grens publiek-privaat op de gevel gelegd, met rechts een zone met openbaar domein, waarbij de tuinen van de woningen aan de Gentbruggestraat kunnen worden ontsloten via een pad. Dat pad kan op termijn worden doorgetrokken richting Nekkervijverstraat.
- Lot 6 wordt opgevat als een alzijdig gebouw in plaats van een voor- en achterzijde, om mee in te zetten op het verminderen van de footprint om meer ruimte te laten en de doorsteek achteraan open te laten. Dit ezelspad bestaat op vandaag al en wordt hiermee officieel vastgelegd.

Architectuur

Het project wordt in zijn geheel opgebouwd met een grote diversiteit aan woningtypes, appartementen met kleine- en grotere slaapkamers, met bijzonderheid in typologie ten aanzien van de verschillende loten en de daarbij horende bijzondere condities die elke plek uniek maken. Wonen op de verdiepingen wordt daarbij anders opgevat als wonen op het maaiveld, hiermee bereikt het project een groot en gevarieerd aanbod in de woonentiteiten.

Dat uit zich bovendien ook in het architectuurontwerp. De opbouw gaat uit van een zeer verzorgde en sterke architectuur, met per gebouw een eigen gevelontwerp, duidelijk opgevat als familie van elkaar. De gebouwen worden kloek, stedelijk en stevige voorgesteld, met correcte volumetrie en gepast ten aanzien van het opzet van de stedenbouwkundige insteek: gebouwen in een ruimer stedelijk landschap. Het gevelontwerp is een verderzetting van de sterke volumetrieën, er gaat telkens bijzondere aandacht naar de leesbaarheid van de voordeuren en entrees, binnen een rustige geleding. De opbouw van de kroonlijsten, banden, en balustrades is telkens mooi gedetailleerd en zeer verzorgd. De taal van de gebouwen wordt ondersteund door Team Stadsbouwmeester.

Parkeren

De parkeerkwesitie was onderwerp van de Stadskamer van 28/10/2022. In het project worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien. In de Stadskamer werd geconcludeerd dat in het verkavelingsplan al teveel parkeerplaatsen werden gerealiseerd ten aanzien van de geldende aantallen uit de parkeerrichtlijnen. In de verkaveling zijn reeds teveel parkeerplaatsen gerealiseerd, bij de parkeerrichtlijnen horen minima, maar ook maxima. De Stad wil niet verder inzetten op het parkeren voor de buurt, dat trekt bijkomende voertuigen aan.

Team Stadsbouwmeester ziet daar grote meerwaarde in, er wordt met het project ingezet op het creëren van bijkomende publieke groene ruimte, er wordt ingezet op ontmoetingsruimte voor eigen bewoners en de bestaande omwonenden en de toekomstige doorwaadbaarheid voor zachte gebruikers. In het project wordt op deze manier sterk ingezet op ontsluiting voor voetgangers en fietsers. Wagens dieper het terrein laten infiltreren staat daar haaks op, want dan komt de veiligheid van de zachte doorsteken in het gedrang.

Afval

Door Ivago zal worden ingezet op ondergrondse containers tegenover lot 6, deze zullen worden gebruikt door de bewoners van loten 6 en 7, maar ook door de bestaande gebouwen van Waterfront. Doordat er voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd voor de verkaveling, kunnen er enkele sneuvelen voor de integratie van de ondergrondse afvalsorteerstraat. Doordat het een

collectieve oplossing betreft mag de inplanting niet nefast zijn voor de kwaliteit van het wonen. Voorgestelde locatie komt tegemoet aan de verschillende parameters.

Conclusie

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

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

2/HISTORISCHE EVOLUTIE EN DE RUIMTELIJK GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE SITE

Het bouwblok aan de Waterkluiskaai is nooit gesloten geweest. Er was een houtzagerij gevestigd. Bij de reconversie van de site van de houtzagerij werd het bouwblok, zoals het BPA voorziet, naar binnen geplooid. Het bouwblok werd als het ware binnenste buiten gekeerd. De ruimtelijke ambitie van het BPA is het 'sluiten' van het bouwblok door het creëren van nieuwe stedelijke facades aan de binnenzijde. Anderzijds wordt er in het BPA ingezet op zachte doorsteken. Zo kan er in het verlengde van de Nekkervijverstraat een zachte verbinding ontstaan tussen de Gentbruggestraat en de Wolterslaan. Een andere zachte verbinding vanuit de Gentbruggestraat zorgt voor een aantakking naar het hart van het bouwblok, waar plaats voorzien wordt voor 'publiek groen'.

Met de verdere realisatie van deze verkaveling is de herontwikkeling zoals beoogd door het BPA duidelijk niet ten einde. Een deel van **het 'publiek groen'**, de doorsteek richting Wolterslaan en het bouwblok palend aan lot 8, zijn afhankelijk van reconversie (al dan niet) van de daar nog aanwezige bedrijven.

In voorliggend voorstel wordt door **de nieuwe zachte doorsteek achteraan lot 6 en het verbreden van de wegenis door groene bufferstroken thv lot 6 en lot 7** de geest van het BPA ruimtelijk versterkt.

De bebouwing van de reeds gerealiseerde inbreiding (door de private ontwikkelaar) bestaat uit bouwvolumes met een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterzijde. Ze zijn gegroepeerd en geven uit op de Grote Wede, de straat die aantakt op de Waterkluiskaai. De bouwvolumes aan de oostzijde hebben een uitgesproken horizontale geleding en zijn vrij homogeen in materialisatie. De volumes aan de westzijde hebben een minder uitgesproken geleding en variëren in kleur en materiaal.

Doordat dit bouwblok door het BPA 'binnenstebuiten' wordt gekeerd ontstaan er tal van verschillende contexten in het voormalige binnengebied. Zo ontstaan er onder meer formele publieke ruimte en minder formele tussenruimtes.

Aangezien precies ter hoogte van de voorliggende loten 4,6 en 7 verschillende elementen samenkomen blijken deze loten sleutelposities in te nemen binnen de verkaveling en, ruimer, de contouren van het BPA 'Nijverheidskaai'.

De 3 nieuwe voorgestelde woongebouwen worden telkens op een goed doordachte en ruimtelijk kwalitatieve manier ingepland in hun specifieke context, en ruimer, in de context van het gehele binnengebied.

De nieuwe gebouwen vormen samen met de reeds gerealiseerde gebouwen een coherent woonensemble met een sterke identiteit van het collectief geheel alsook van de afzonderlijke nieuwe gebouwen.

3/RUIMTELIJKE EVALUATIE VAN DE DEELPROJECTEN

Deelproject A- Omgevingsaanleg en openbaar domein

Omgevingsaanleg en nieuw openbaar domein thv LOT 6

1/Overdracht van privaat domein naar de publieke ruimte

De nieuwe trage weg achteraan lot 6 en het verbreden van de bestaande wegen door groene bermen **betekenen een ruimtelijke meerwaarde voor de volledige site** om volgende redenen:

- Door deze ingreep worden de aanpalende tuinen van de woningen en de fietsenstalling van de nieuwe sociale meergezinswoning via een openbaar fiets- en wandelpad ontsloten.
- Op termijn kan dit fiets- en wandelpad, bij verdere ontwikkeling van de site De Rocker, ook een trage en groene verbinding doortrekken tot aan de Nekkervijverstraat.
- De groene publieke strook met fiets- en wandelpad wordt een kwaliteitsvolle publieke verblijfsruimte in het bouwblok met plaats voor ontmoeting tussen de bewoners en gebruikers;
- In praktijk gebruiken de aanpalende bewoners het perceel vandaag reeds voor de ontsluiting van hun tuinen. Dit laat zich aflezen aan het olifantenpad dat is ontstaan in de vegetatie op lot 6. Deze bewoners zijn vragende partij om de ontsluiting van de tuinen te kunnen behouden en om dit een officieel karakter te geven, wat door voorliggende aanvraag gerealiseerd wordt;
- Het Kleine Wedepad zorgt voor een doorsteek vanaf de Gentbruggestraat naar het binnengebied. De intekening van het Kleine Wedepad in het verkavelingsplan is vrij nauw en wordt geflankeerd door zijgevels, omheiningen en de ontsluiting van de garages lot 2. Door de realisatie van voornoemd pad wordt ook het Kleine Wedepad permanent en kwalitatief ontsloten met de zone openbare wegenis aan de oostzijde van lot 7 (het Grote Wedepad). De lengte van het nauwe Kleine Wedepad wordt daarenboven onderbroken en wordt zo deel van een grotere en samenhangende figuur van open ruimte in het bouwblok.
- Dmv de nieuwe 'groene berm met openbaar karakter' wordt de Grote Wede visueel verbreed en wordt zo een kwaliteitsvolle publieke verblijfsruimte in het bouwblok.

2/Aanpassingen aan de bestaande wegenis

Het schrappen van enkele parkeerplaatsen ten gunste van de ontsluiting van de nieuwe meergezinswoning met het voetpad, het realiseren van meer fietsparkeerplaatsen en een ondergronds afvalstraatje betekenen een meerwaarde voor alle bezoekers, bewoners en gebruikers van de site.

Ondergrondse afvalcontainers op openbaar domein zouden immers minder aanleiding geven tot slijkstorten omdat afval niet gestockeerd moeten worden (op eigen terrein) tot de voorziene ophaaldatum. Daarom wordt er in samenwerking met Ivago bij grotere projecten geïnvesteerd in dergelijke afvaloplossingen. De inplanting van het afvalstraatje op deze locatie is het meest opportuun voor alle bewoners en gebruikers van de site omdat het zich vrij centraal op de site bevindt doch voor niemands 'voorkeur'.

Het verdwijnen van enkele parkeerplaatsen is mogelijk omdat er door het Mobiliteitsbedrijf reeds vastgesteld werd dat er op deze site een marge bestaat in het aantal publieke parkeerplaatsen.

Omgevingsaanleg en openbaar domein thv LOT 7

Het voorzien van voor- en zijtuinstroken voor en naast de nieuwe gebouwen als openbare groenzones, betekent een ruimtelijke meerwaarde voor de volledige site om volgende reden:

De tuinen van woningen gelegen aan de Gentbruggestraat worden reeds door het Grote Wedepad ontsloten met het openbaar domein. Dmv de nieuwe 'groene berm met openbaar karakter' wordt dit Grote Wedepad visueel verbreed en wordt zo een kwaliteitsvolle publieke verblijfsruimte in het bouwblok.

Bij verdere ontwikkeling van de site 'De Rocker' zal de Grote Wede ook een trage verbinding doortrekken naar de Nekkervijverstraat. De toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor het tragewegennetwerk worden bijgevolg ook gevrijwaard en versterkt.

Deelproject B- Een nieuwe meergezinswoning met 4 woonentiteiten op LOT 4

De architectuur, morfologie, inplanting op het perceel en impact op de omgeving

Het nieuwe woongebouw dat voorgesteld wordt op dit perceel spiegeld zich morfologisch aan het rechter aanpalend historisch pand. Ook de inplanting, teruggetrokken tov de rooilijn, volgt de rechter buur. De architecturale vormtaal is een soortgelijke maar hedendaagse vertaling van het historisch pand. Het nieuwe gebouw wordt als een volwaardige 3 gevelwoning vormgegeven waardoor het een ruimtelijke kwalitatief eindpunt vormt van de gevelrij.

De inplanting respecteert de ruimtelijk gewenste ontwikkeling voorzien in het BPA waardoor er ruimtelijk voldoende afstand wordt behouden tov linker bouwvolume.

Door eenheid in materiaalgebruik wordt er voor coherentie gezorgd tussen de 3 nieuwe gebouwen doch met een stedelijke diversiteit.

Woonkwaliteit

Zowel op projectniveau als gebouwniveau wordt er gestreefd naar een kwalitatieve mix van kleine en grotere woonentiteiten. Door een variatie van grotere en kleine huishoudens biedt dit woongebouw diversiteit en kan het zo ook intergenerationele kwaliteiten krijgen.

De triplexen op lot 4 zijn van het doorzontype. De gelijkvloerse appartementen niet maar de leefruimtes beschikken over ruime raampartijen die gericht zijn naar de private buitenruimte waardoor de daglichttoetreding in elke woonentiteit ruim voldoende en kwalitatief is.

De gelijkvloerse woonentiteiten beschikken beiden over een voldoende kwalitatieve private buitenruimte in de voortuinstrook.

De triplexen op de verdieping delen de gemeenschappelijke gelijkvloerse achtertuin. Hoewel deze tuin voldoende groot is voor gebruik door 2 gezinnen wordt er onnodig ingeboet op de kwaliteit én de grootte van deze gedeelde tuin door de inplanting van de gemeenschappelijke fietsenberging in deze tuin.

Door deze gemeenschappelijke fietsenberging in de gedeelde tuin achteraan het perceel te plaatsen wordt de tuin kleiner en voor een groter aandeel verhard. Daarenboven moeten de bewoners van de gelijkvloerse appartementen en hun bezoekers zich nodeloos begeven naar de achtertuintrook van het perceel waardoor het privaat karakter van de tuin ondermijnd wordt. Er is echter ruim voldoende plaats om de fietsenberging voor 16 tot 17 fietsen met 2 tot 3 buitenmaatse fietsen te voorzien thv de zijtuinstrook met een afstand van 2m tov de zijperceelsgrens (conform de verkavelingsvoorschriften), zoals in rood ingetekend op bijgesloten plan.

Door de fietsenberging te verplaatsen naar deze zijtuinstrook kan het pad beperkt worden tot de zijtuinstrook en kan het gebruik van de gedeelde tuin achteraan beperkt worden tot de bewoners van beide triplexen. Bovendien wordt deze tuin groter, minder verhard, en bijgevolg kwalitatiever.

Het verplaatsen van de fietsenberging van de gedeelde achtertuintuin naar de zijperceelstrook zoals ingetekend op bijgevoegd plan wordt daarop opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. (zie ook 4.3 Verordeningen)

Verharding

Het te verharden aandeel van de niet bebouwde oppervlakte blijft binnen de voorschriften van de verkaveling maar is niet tot het minimum beperkt.

Omdat de fietsenberging achteraan het perceel geplaatst werd moet een verhard pad van de rooilijn tot achteraan het perceel doorgetrokken worden. Door de fietsenberging te verplaatsen naar de zijtuinstrook kan dit pad beperkt blijven tot de zijtuinstrook en verdwijnt ook de verharding en de constructie voor de fietsenberging in de gedeelde tuin.

Het bundelen van de infrastructuur zorgt zo voor een zuiniger ruimtegebruik

Deelproject C- Een meergezinswoning met 12 woonentiteiten op LOT 6

De architectuur, morfologie, inplanting op het perceel en impact op de omgeving

Net zoals bij het gebouw op lot 7 wordt er gekozen **om de voetafdruk van het gebouw te beperken**. De verkavelingsvoorschriften laten immers toe om op het gelijkvloers dieper te bouwen. Door de footprint van het gebouw te beperken wordt de openheid aan de achterzijde van het gebouw bewaard én wordt de alzijdigheid van de architectuur ondersteund.

Daarenboven wordt een nieuwe groene en trage publieke verbinding tussen het Grote – en het Kleine Wedepad hierdoor gefaciliteerd.

Door het geheel van de bebouwing en de private buitenruimte te ommuren wordt een duidelijke en leesbare grens gecreëerd tussen private en publieke ruimte. Daarenboven wordt de publieke ruimte uitgebreid en wordt er ‘plaats’ gecreëerd voor ontmoeting tussen gebruikers en bewoners van de site en zijn omgeving.

Dit nieuwbouwwolume met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} dakvolume krijgt een eerder verticale gevelgeleding (in contrast met het naastgelegen gebouw op lot 3). Deze gevelgeleding is soortgelijk aan deze van het nieuwbouwwolume dat binnen deze aanvraag wordt voorgesteld op lot 7 maar is niet identiek. Op deze manier wordt er voor coherentie gezorgd tussen beide nieuwe gebouwen doch met een stedelijke diversiteit.

De gekartelde en verticaal gelede gevels ondersteunen de alzijdigheid van het gebouw en zorgen voor een visueel rustpunt ten opzichte van de uitgesproken horizontale gevelgeleding van de meergezinswoning gerealiseerd op lot 3.

Woonkwaliteit

Zowel op projectniveau als op gebouwniveau wordt er gestreefd naar een kwalitatieve mix van kleine en grotere woontiteiten. In functie van de grotere huishoudens is hier ingezet op gestapeld wonen in de vorm van triplexen. Door de aanvulling met 1-slaapkamerappartementen biedt dit woongebouw diversiteit en kan het zo ook intergenerationele kwaliteiten krijgen.

Alle woontiteiten zijn van het doorzontype behalve de woontiteiten op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping.

Desbetreffende woontiteiten (4 per bouwlaag) bevinden zich wel steeds op de hoek van het gebouw en hebben zo steeds een dubbele oriëntatie. Zo blijft de daglichttoetreding in elke woontiteit ruim voldoende en kwalitatief.

Elke woontiteit in deze meergezinswoning beschikt over een voldoende kwalitatieve private buitenruimte. Doordat de eerder beperkte ruitvormige terrassen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping zich deels inpandig en deels uitpandig situeren én doordat het buitenschrijnwerk thv deze terrassen drempelloos wordt voorzien, wordt de private buitenruimte zowel visueel als functioneel uitgebreid met de binnen leefruimtes van desbetreffende woontiteiten.

Verharding

Het te verhardende aandeel van de niet bebouwde oppervlakte blijft binnen de voorschriften van de verkaveling en blijft daarenboven tot het minimum beperkt (ifv van ontsluiting en een gebruiksvriendelijk terras).

Deelproject D- Een meergezinswoning met 15 woontiteiten op LOT 7

De architectuur, morfologie, inplanting op het perceel en impact op de omgeving

Het gebouw wordt ingepland op de langse zichtlijn van de Grote Wede en vormt zo een duidelijke grens tussen de private en de publieke ruimte.

Met een 3-zijdig gebouw wordt er ingespeeld op zijn specifieke ruimtelijke condities, met name de ligging op het einde van de Grote Wede, en langs het trage pad aan de tuinen van de woningen aan de Gentbruggestraat.

Het BPA Nijverheidskaai voorziet dat er op termijn links aan voorliggend gebouw (ten westen) zal worden aangebouwd én dat het park (zone voor openbaar groen) wordt aangevuld tot een min of meer rechthoekige open ruimte in het bouwblok. Met de 3-zijdigheid van het voorgestelde gebouw wordt er ingespeeld op de huidige context van het gebouw en deze van de toekomst.

Dit nieuwbouwwolume met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} dakvolume krijgt een verticale gevelgeleding (in contrast met het naastgelegen gebouw op lot 3). Deze gevelgeleding is soortgelijk aan deze van het nieuwbouwwolume dat binnen deze aanvraag wordt voorgesteld op lot 6 maar is niet identiek. Op deze manier wordt er voor coherentie gezorgd tussen beide nieuwe gebouwen doch met een stedelijke diversiteit.

Het gebouw krijgt een verticale gevelgeleding door variaties toe te passen binnen eenzelfde gevelmateriaal, door de toepassing van verschillende metselwerkverbanden en metselwerktexturen en door het toevoegen of verdwijnen van rollagen.

Zo leest het gebouw als 7 rijwoningen wat de ruimtelijke impact visueel beperkt.

Woonkwaliteit

Zowel op projectniveau als gebouwniveau wordt er gestreefd naar een kwalitatieve mix van kleine en grotere woonentiteiten. In functie van de grotere huishoudens is hier ingezet op gestapeld wonen in de vorm van duplexen. Door de aanvulling met 1- en 2-slaapkamerappartementen biedt dit woongebouw diversiteit en kan het zo ook intergenerationele kwaliteiten krijgen.

Alle wooneenheden op lot 7 zijn van het doorzontype behalve de 1-slaapkamerappartementen op de gelijkvloerse- en 1ste verdieping.

De leefruimte van de woonentiteit op het gelijkvloers opent zich maximaal langs de tuinzijde naar het private terras en de achterliggende collectieve tuin.

De leefruimtes van de wooneenheid op de 1^{ste} verdieping oriënteert zich maximaal naar de straatzijde en het inpandige terras boven de gemeenschappelijke inkomzone.

Zo beschikken beide woonentiteiten over voldoende en een kwalitatieve daglichttoetreding én uitzicht.

Elke woonentiteit beschikt over een voldoende kwalitatieve private buitenruimte. De bewoners kunnen daarenboven gebruik maken van een robuuste, groene en kwalitatieve gedeelde tuin op gebouwniveau.

Verharding

Het te verhardende aandeel van de niet bebouwde oppervlakte blijft binnen de voorschriften van de verkaveling en blijft daarenboven tot het minimum beperkt (enkel ifv van ontsluiting en een gebruiksvriendelijk terras).

MOBILITEITSASPECTEN deelprojecten A,B,C en D

Ontsluiting van de Site

- Voetganger & fiets

Deze locatie is zeer goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers.

- Collectief vervoer

Op de Waterkluiskaai, op ca 250 m van de bouwzone, heeft men de bushalte 'Wolterslaan' van bus 6. Aan de andere zijde, in de Gentbruggestraat, is er de halte 'Gentbruggebrug' waar de buslijnen 3 en 6 passeren. Deze laatste halte ligt op ca 140 m afstand.

- Auto

Het project is vlot bereikbaar per wagen. Via de Waterkluiskaai en de Jan Delvinlaan heeft men een vlotte connectie naar de R40.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening worden de voorgestelde parkeeroplossingen geëvalueerd.

De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

Voor dit project concrete project gaat het om:

1. Type functie: 31 woningen

2. Ligging: groene zone

3. Grootte: 16 x 1 slaapkamer; 4 x 2 slaapkamers, 4 x 3 slaapkamers, 7 x 4 slaapkamers.

Fietsparkeren

Voor deze woningen dient men hier in totaal minimaal 95 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners te voorzien, maar bij voorkeur minimaal 97 plaatsen aangezien 2 van de 4-slaapkamerappartementen bestemd zijn voor 6 bewoners. Voor bezoekers moet men minimaal 3 fietsenstallingen te voorzien.

Elk gebouw heeft zijn eigen fietsenstalling.

Lot 4 zal 16 bewoners hebben. Hier is een fietsenstalling voorzien met 14 gewone plaatsen en 2 plaatsen voor buitenmaatse fietsen.

Lot 6 is bestemd voor 32 bewoners en zal een stalling hebben met 28 gewone en 4 buitenmaatse plaatsen.

Lot 7 zal 49 bewoners hebben en krijgt een stalling voor 44 gewone fietsen en 4 buitenmaatse exemplaren.

In totaal worden er dus 97 stallingsplaatsen voorzien, of 1 per bewoner. Alle gewone plaatsen hebben een hoog-laag systeem, en verder werd er overal rekening gehouden met de richtlijnen voor de inrichting van fietsenstallingen.

Voor bezoekers worden er fietsenstallingen op straat in de parkeerstrook ingericht.

De voorgestelde fietsparkeeroplossingen voldoen aan de richtlijnen van de Stad en worden **gunstig geadviseerd**.

Autoparkeren

De autoparkeerbehoefte voor voorliggend project wordt berekend op 12 à 17 plaatsen, plus 3 plaatsen voor bezoekers.

Het eerste deel van de verkaveling werd reeds gerealiseerd. Hierbij zijn er 171 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan er 126 op privaat terrein liggen en 45 op het nieuwe openbare domein.

Wanneer we de reeds gerealiseerde aantallen parkeerplaatsen uit de 1e fase toetsen aan de bestaande parkeerrichtlijnen, komen we op de volgende aantallen:

- 122 reeds gerealiseerde wooneenheden: een parkeerbehoefte van 73 à 122 plaatsen, + 12 plaatsen voor bezoekers
- 31 sociale woningen: 12 à 17 plaatsen, + 3 voor bezoekers
- Of voor fases 1+2 85 à 139 plaatsen, + 15 voor bezoekers, of 100 à 154 plaatsen in totaal.

In deze verkaveling werden **reeds 171 autoparkeerplaatsen** gerealiseerd (126 private plaatsen en 45 bezoekersplaatsen). Volgens de parkeerrichtlijnen **mogen er maximaal 154 plaatsen** zijn voor het hele project, (fases 1 + 2 samen), **waardoor we reeds boven deze bovengrens uitkomen**. De parkeerrichtlijnen hebben een ondergrens om voldoende parkeerplaatsen te voorzien voor een project, **maar ook een bovengrens teneinde niet meer verkeer aan te trekken dan nodig en sturend te kunnen optreden**. **Bijgevolg mag men voor deze 2e fase geen extra parkeerplaatsen meer realiseren**. Het feit dat er enkele bestaande parkeerplaatsen voor bezoekers op straat geschrapt worden voor een fietsenstalling voor bezoekers en voor de sorteerstraat van Ivago is bijgevolg geen probleem. **Men blijft nog steeds een overaanbod aan parkeerplaatsen hebben tov de Parkeerrichtlijnen**.

Thuispunt Gent verwijst tevens naar de mogelijkheid om op afstand te parkeren, namelijk in de ondergrondse garage onder het gebouw in de Vincent Evrardlaan 3-5. Op zich zijn deze bijkomende plaatsen niet nodig voor dit project.

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

Het niet voorzien van extra autoparkeerplaatsen op deze site wordt daarom **gunstig geadviseerd**.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Situatieschets

De aanvraag IIOA betreft de exploitatie van een tijdelijke inrichting, nl een bemaling in het kader van bouwwerken.

Op lot 6 en lot 7 wordt een bemaling voorzien voor de aanleg van een kelder, op lot 4 wordt een bemaling voorzien voor de aanleg van putten (septische – en hemelwaterput).

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).

Op basis van de bemalingsstudie (ABO, jan.2023):

De 3 projecten worden gerealiseerd op momenteel braakliggende voormalige industrieterreinen.

De totale afmeting van de bouwput voor de plaatsing voor beide putten **op lot 4** wordt geschat op 8 m x 4 m. De putten zijn voorzien tot een diepte van 2,2 m-mv. Er dient bemaald te worden tot 2,7 m – mv. De bemaling zal circa 30 dagen duren.

Op lot 6 heeft de bouwput voor de kelder, exclusief twee putten (geen bijkomende bemaling noodzakelijk), een lengte van ca. 11,5 m, een breedte van ca. 6 m en een diepte van 4,1 m-mv. Er dient bemaald te worden tot 4,6 m -mv. De bemaling zal circa 100 dagen duren.

Op lot 7 heeft de bouwput voor de kelder, exclusief twee putten (geen bijkomende bemaling noodzakelijk), een lengte van ca. 12 m, een breedte van ca. 4,5 m en een diepte van 3,5 m-mv. Er dient bemaald te worden tot 4,1 m – mv. De bemaling zal circa 100 dagen duren.

Aan de hand van peilbuizen (beperkt aantal metingen) werd het grondwaterpeil ingeschat: 2,04 m-mv (okt) en 2,28 m-mv (sept) **voor lot 4** en een grondwaterpeil van 0,55 m - mv (sept) **voor lot 7**. Het grondwaterpeil daalt richting het zuiden. Er wordt voor de berekeningen met een grondwaterstand per lot gerekend. **Voor lot 4** wordt er rekening gehouden met een grondwaterstand van 2,28 m-mv (5,30 mTAW) en voor lot 7 met een grondwaterstand van 0,55 m-mv (6,74 mTAW). Voor lot 6 wordt de grondwaterstand geïnterpoleerd wat overeenkomt met een stand van 0,95 m-mv.

De bemaling zal hoofdzakelijk plaatsvinden in het Quartair (HCOV 0100 Quartaire Aquifersysteem).

Voor lot 4, 6 en 7 wordt de eerste 30 cm gezien als toplaag. De bovenste 1 m tot 1,5 m (6,42 – 5,92 mTAW) van **lot 4** bestaat uit zand tot zandhoudend leem. Uit de sonderingen blijkt dat er vervolgens tot een diepte van ca. 1 mTAW kleihoudende tot zandhoudende leemlagen voorkomen met zwakkere tot vrij zwakke weerstandskarakteristieken. Gezien de nabijheid van de Schelde kunnen deze zwakke lagen wijzen op de aanwezigheid van slibhoudende tot veenhoudende materialen. Deze lagen worden opgevolgd door zandige lagen met een dikte van ten minste 5 meter.

Op **lot 6** bestaat eveneens de bovenste 1 m tot 1,5 meter (6,52 – 6,02 mTAW) uit zand. Hieronder bevindt zich een ca. 1 meter dikke zandhoudende leemlaag tot een diepte van ca. 5 mTAW. Uit de sonderingen blijkt dat er zich tussen ca. 5mTAW en 11 mTAW een matig gepakte zandlaag bevindt, hieronder komt een ca. 1 m dikke zeer dicht gepakte zandlaag voor. De eerste 6 meter van **lot 7** (tot ca. 0,80 mTAW) bestaat uit zandhoudend leem tot lemig zand. Uit de sonderingen komt naar voor dat binnen dit pakket er op een diepte van ca. 5,8 tot 4,7 mTAW enkele lagen met zwakkere weerstandskarakteristieken voorkomen. Deze zouden eveneens op de aanwezigheid van slibhoudend tot veenhoudend materiaal kunnen wijzen, maar ook de aanwezigheid van los gepakt zand of slappe leem/klei kan dit veroorzaken.

Er wordt uitgegaan van een k-waarde van gemiddeld 10 m/d. De porositeit $n = 30\%$ en de effectieve porositeit $n_e = 25\%$.

Berekening debiet, invloedstraal en verlaging grondwatertafel

Lot 4 (vacuümbemaling)

max. uurdebiet (m^3/u) = 3

tot. debiet = 1213 m^3

invloedstraal = 77 meter

inschatting verlaging grondwatertafel = 40 cm

Lot 6 (vacuümbemaling)

max. uurdebiet (m^3/u) = 20 m^3

tot. debiet = 35 649 m^3

invloedstraal = 367 meter

inschatting verlaging grondwatertafel = 400 cm

Lot 7 (vacuümbemaling)

max. uurdebiet (m^3/u) = 21 m^3

tot. debiet = 36 377 m^3

invloedstraal = 370 meter

inschatting verlaging grondwatertafel = 355 cm

Zettingen

Uit de bemalingsstudie blijkt dat er bij de 3 loten geen ontoelaatbare theoretische zettingen ontstaan van meer dan 20 mm. Echter gezien de waarden voor lot 7 naar de 20 mm aanleunen, wordt geadviseerd om de zettingen t.h.v. de meest nabijgelegen zettingsgevoelige objecten te monitoren.

Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de

zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbaken 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. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie dient de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm dient ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

Gedurende de volledige periode van de bemaling dienen regelmatig controles uitgevoerd te worden van de grondwaterstanden en opgepompte debieten. Wanneer tijdens de uitvoering een grotere verlaging van de grondwatertafel wordt geregistreerd of een groter debiet wordt opgepompt dan theoretisch berekend, moet hierop onmiddellijk geanticipeerd worden.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Invloed op de waterhuishouding

Er zijn geen relevante beschermde gebieden gelegen binnen het projectgebied of binnen de invloedstraal van de bemaling. Er is geen gekende verzilting van het grondwater binnen de invloedstraal van de bemaling.

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering 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. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

1° het merk en serienummer

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

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt, conform de bemalingsstudie, in de **bijzondere voorwaarden** 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 bouwfase 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. Voor het onttrekken van het grondwater wordt bovendien een vacuümbemaling toegepast. Retour via putten is niet aangewezen omdat bij beluchting van ijzerhoudend water de retourfilters door de ijzerneerslag verstopten.

Het bemalingswater zal geloosd worden op de Zeeschelde (zie aspect afvalwater).

Wateroverlast

Er zal via de aanpalende RWA leidingen geloosd worden op oppervlaktewater (Zeeschelde). Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit zijn verscheidene straten, waarin de RWA leidingen gelegen zijn, overstromingsgevoelig. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

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. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering **wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.**

Bodem/grondwaterverontreiniging

Op basis van het Geoloket van OVAM zijn er binnen de invloedstralen meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreffen oriënterende bodemonderzoeken, beschrijvende bodemonderzoeken, bodemsaneringsprojecten, eindevaluatieonderzoeken na sanering en schadegevallen.

Er bevinden zich (voor zover geweten) geen no regret zones PFAS in de buurt van het project.

Er werd in de bemalingsstudie nagegaan of de vastgestelde bodemverontreinigingen aanleiding kunnen geven tot een significante verplaatsing en/of uitbreiding van de bodemsaneringscontour (zowel horizontaal als verticaal) gedurende de periode van de bemaling.

Gezien voor meerdere dossiers een relevante versnelling van de verontreiniging al dan niet met relevante verplaatsing werd vastgesteld is een monitoring van het debiet en de grondwaterstand t.h.v. de bemaling noodzakelijk. Wanneer tijdens de uitvoering een grotere verlaging van de grondwatertafel mocht optreden of een groter debiet wordt opgepompt dan theoretisch berekend, moet hierop onmiddellijk geanticipeerd worden. Deze maatregel is ook van toepassing om mogelijke zettingen te voorkomen en om de invloed op de omgeving (waterhuishouding) te beperken. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

In verschillende dossiers werd een verhoogde concentratie van arseen en nikkel gemeten. Dit doet vermoeden dat de concentraties van deze zware metalen regionaal verhoogd zijn. Er wordt een verhoogde lozingsnorm voor arseen en nikkel aangevraagd.

Uit de bodemonderzoeken uitgevoerd op de onderzoekslocatie blijkt dat het grondwater verontreinigd is met zware metalen (arsen, koper, lood, nikkel en zink). Er wordt een verhoogde lozingsnorm aangevraagd voor deze zware metalen.

Indien de lozingsnormen niet gehaald worden dient een waterzuivering geplaatst te worden. (zie aspect afvalwater).

Afvalwater

Er werd voor deze discipline rekening gehouden met het advies van VMM - Advisering Afvalwater en het advies van de Vlaamse Waterweg – Afdeling regio Centraal.

Lozingssituatie

De bemalingsactiviteit is gelegen in centraal gebied, de omliggende rioleringen zijn aangesloten op de RWZI van Gent (Drogen).

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is de Zeeschelde op ca. 70 m van lot 4, 200 m van lot 6 en 230 m van lot 7. Volgens het aanvraagdossier zal er geloosd worden op deze waterloop.

Conform het advies van de Vlaamse Waterweg mag er niet rechtstreeks geloosd worden. Er dient gebruik gemaakt te worden van de aanwezige RWA leidingen die uitmonden in de Zeeschelde. Het opgepompte grondwater mag niet geloosd worden op de omliggende DWA-rioleringen. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Bedrijfsafvalwater

Er worden voor het lozen van bedrijfsafvalwater (mogelijk verontreinigd grondwater) volgende rubrieken aangevraagd:

- Rubriek 3.4.2°: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met een debiet van meer dan 2 m³/uur tot en met 100 m³/uur;
- Rubriek 3.6.3.2°: afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van het effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie, voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met uitzondering van de in rubriek 3.6.5 ingedeelde inrichtingen, met een effluent van meer dan 5 m³/uur tot en met 50 m³/uur;

Het debiet van het water bedraagt onder beide rubrieken 44 m³/uur – 1060 m³/dag.

Het grondwater wordt, al naar gelang de noodzaak, via een zuiveringsinstallatie en de aanwezige RWA geloosd op oppervlaktewater (Zeeschelde). Het voorgestelde zuiveringsconcept betreft een zandfilter en coagulatie/flocculatiesysteem of een gelijkwaardig alternatief.

Het bedrijf stelt het volgende:

Uit de screening van de bodemdossiers binnen de invloedstraal en de achtergrondwaardenkaart van de OVAM blijkt dat het indelingscriterium van arseen, koper, lood, nikkel en zink mogelijk overschreden worden in het bemalingswater. Om deze reden wordt rubriek 3.4.2° aangevraagd. Indien de lozingsnormen niet gehaald worden bij de uitvoering van de bemaling, dient een waterzuivering geplaatst te worden. Om deze reden wordt bijkomstig rubriek 3.6.3.2° aangevraagd.

Het bedrijf vraagt volgende lozingsnormen aan:

As 50 µg/l
Cu 500 µg/l
Ni 300 µg/l
Pb 500 µg/l
Zn 2000 µg/l

De gevraagde normen kunnen aanvaard worden en in de vergunning opgenomen als **bijzondere lozingsnormen**.

De aanvraag van de afwijkende normen gebeurde via een bijstelling van de voorwaarden van Vlarem II bijlage 2.3.1. De gewijzigde normen zijn voor een nieuwe inrichting. **Ze kunnen als bijzondere voorwaarde geregistreerd worden**. De bijstelling wordt zonder voorwerp verklaard.

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

De gevraagde bijstelling van de voorwaarde vervat in artikel 4.2.5.1.1. § 1. van Vlarem II kan aanvaard worden. Gezien het voor een lozing van bemalingswater niet relevant is om een meetgoot te voorzien. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.

Er dient een staalname mogelijkheid voorzien te worden op de lozing/het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

Het effluent/lozing dient tijdens de bemaling wekelijks geanalyseerd te worden op de vergunde parameters. De resultaten van de analyses dienen samen met de toetsing aan de geldende norm te allen tijde beschikbaar te zijn op de werf. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp, voeding elektrisch, ...) moeten

genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Fauna en flora

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), 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. **Dit wordt opgenomen als een bijzondere voorwaarde.**

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden ook **milieuhygiënisch** verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) lozing van bemalingswater Nieuw	44 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) lozing van bemalingswater Nieuw	44 m ³ /uur
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 bemaling ikv bouwproject met een debiet van 73239 m ³ /jaar en een verlaging van 3,65 m Nieuw	73239 m ³ /jaar

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.
Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023003911 gemeenteraadsbesluit_26 oktober 2023.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023003911 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling aan de heer Geert Debel en THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Grote Wede lot 6, lot 7, Waterkluiskaai 7 en lot 4, 9040 Sint-Amandsberg.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling Grote Wede met inrichtingsnummer 20230123-0040 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) lozing van bemalingswater Nieuw	44 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) lozing van bemalingswater Nieuw	44 m ³ /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde	73239 m ³ /jaar

	<p>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 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld bemaling ikv bouwproject met een debiet van 73239 m³/jaar en een verlaging van 3,65 m Nieuw</p>	
--	--	--

Artikel 2:

TERMIJN MILIEULUIK (BRONBEMALING)

De gevraagde vergunning wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn (voor elk lot afzonderlijk) begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

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

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het **gemeenteraadsbesluit van 23 oktober 2023** met betrekking tot het openbaar domein en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** afgeleverd op 24 juli 2023 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 24 augustus 2023 met ref. KAGA/BG/TD/121316/50017 moeten strikt nageleefd worden.

De fietsberging op lot 4

De fietsberging dient verplaatst te worden van de gedeelde achtertuin naar de zijperceelstrook zoals ingetekend op bijgevoegd plan.

Openbaar domein

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van de gebouwen moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

Het privédoorniein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar doorniein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Verharding

Lot 4

De paden naar de fietsenstalling/berging moeten waterdoorlatend aangelegd worden of moeten natuurlijk kunnen infiltreren in de onverharde omgeving (dit is niet af te lezen op de plannen).

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Of de verhardingen moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

De fietsenstalling/berging moet afwateren naar de onverharde omgeving waar het water kan infiltreren. De onverharde oppervlakte moet hiervoor minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er kan ook geopteerd worden om de constructie aan te sluiten op de hemelwaterput.

Lot 6

De (wandel-en fiets) paden moeten waterdoorlatend aangelegd worden of moeten natuurlijk kunnen infiltreren in de onverharde omgeving.

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Of de verhardingen moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

De fietsenstalling/berging moet afwateren naar een onverharde omgeving waar het water kan infiltreren. De onverharde oppervlakte moet hiervoor minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er kan ook geopteerd worden om de constructie aan te sluiten op de hemelwaterput.

Lot 7

De terrassen, wandelpaden, toegang tot de fietsstalling, ... moeten waterdoorlatend aangelegd worden of moeten natuurlijk kunnen infiltreren in de onverharde omgeving. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). Of de verhardingen moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput**Lot 4**

De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

Lot 6

De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

Lot 7

Een dakoppervlakte van 559 m² kan een hemelwaterput vullen van circa 27 950 liter. Indien men ervoor opteert om geen bijkomende oppervlakte aan groendak aan te leggen (nota architect). Dan dient een hemelwaterput van minimaal 28 m³ geplaatst te worden. Het aangetoond nuttig hergebruik dient eveneens opgetrokken te worden. Het regenwater dient aangewend te worden voor alle toiletten in het gebouw en elk appartement moet voorzien worden van een dienstkraan aangesloten op de hemelwaterput. Er dient ook een gemeenschappelijke dienstkraan binnen en buiten voor het onderhoud van het gebouw en de omgeving voorzien te worden. De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, dit is niet af te lezen op de plannen. Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een

niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' moet nageleefd worden.

Bodem en grondwater

Voor het gebied werd een bodemsaneringsproject opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

3. Bijzondere milieuvoorwaarden

Controle zettingen lot 7

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

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

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie dient de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm dient ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

Controle grondwaterstanden en opgepompte debieten

Gedurende de volledige periode van de bemaling dienen regelmatig controles uitgevoerd te worden van de grondwaterstanden en opgepompte debieten. Wanneer tijdens de uitvoering een grotere verlaging van de grondwatertafel wordt geregistreerd of een groter debiet wordt opgepompt dan theoretisch berekend, moet hierop onmiddellijk geanticipeerd worden (cfr. effecten op zettingen, waterhuishouding, verontreinigingen).

Beperken tijdsduur

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

1° het merk en serienummer

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

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

Beperken debiet en invloed

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

Voorkomen wateroverlast

Er zal via de aanpalende RWA leidingen geloosd worden op oppervlaktewater (Zeeschelde). Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit zijn verscheidene straten, waarin de RWA leidingen gelegen zijn, overstromingsgevoelig. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen.

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.

Lozing(en)

Er mag niet rechtstreeks geloosd worden op de Zeeschelde. Er dient gebruik gemaakt te worden van de aanwezige RWA leidingen die uitmonden in de Zeeschelde. Het opgepompte grondwater mag niet geloosd worden op de omliggende DWA-rioleringen.

Lozingsnormen

Volgende bijzondere lozingsnormen zijn van toepassing:

As 50 µg/l

Cu 500 µg/l

Ni 300 µg/l

Pb 500 µg/l

Zn 2000 µg/l

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.

Staalname

Er dient een staalname mogelijkheid voorzien te worden op de lozing/het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

Het effluent/lozing dient tijdens de bemaling wekelijks geanalyseerd te worden op de vergunde parameters. De resultaten van de analyses dienen samen met de toetsing aan de geldende norm te allen tijde beschikbaar te zijn op de werf.

Geluid

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing pomp/generator, het type, de omkasting, voeding elektrisch, ...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Fauna en flora

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 Vinderhoutse – 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.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Artikel: Artikel 4.2.5.1.1§ 1: Er dient geen meetgoot geplaatst te worden. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.(Vlarem II). Er dient wel een staalname mogelijkheid voorzien te worden ter controle van de kwaliteit van het grondwater.

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

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

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

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het **gemeenteraadsbesluit van 23 oktober 2023** moeten uitgevoerd worden.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Rooilijnplan

Het titelblad van het rooilijnplan vermeldt in paragraaf 2, regel 3 (rode tekst) : “perceelnummer 1119V2”.

Dit moet perceelnummer 1119W2 zijn.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de

rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Geluid

In het dossier wordt vermeld dat er zal gebruik gemaakt worden van warmtepompen voor de verwarming/koeling – warm water.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in VlareM II.

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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>).

Bodem en grondwater

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³

waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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


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

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

Mededeling

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

 Elektronisch ondertekend op
17/11/2023 om 11:24:08 (GMT+01:00)
door
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

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

Elektronisch ondertekend op
16/11/2023 23:52:02 (GMT+01:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2023_CBS_10809 - OMV_2023003911 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van
3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de
bijhorende bronbemaling - met openbaar onderzoek - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040
Sint-Amandsberg - Vergunning

2023_GR_00865 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023003911 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 sociale huurwooneenheden en de bijhorende bronbemaling - met openbaar onderzoek - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040 Sint-Amandsberg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 oktober 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; 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; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

De heer Geert Debel namens THUISPUNT GENT BV diende een omgevingsvergunningaanvraag in voor gronden gelegen aan Grote Wede lot 6, lot 7, Waterkluiskaai 7 en lot 4 kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1119W2, 1119V2, 1213H2 en 1213G2.

Deze aanvraag werd op 15/02/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 05/07/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Voorliggend bouwproject is gelegen in Sint-Amandsberg, het oostelijk deelgebied van Gent, net buiten de Gentse binnenstad en op fietsafstand van station Gent-Dampoort.

De site is gelegen in 'woongebied' en wordt in het oosten en westen omringd door één- en meergezinswoningen. Ten zuiden bevindt zich de Schelde, ten noorden liggen de magazijnen van bouwmaterialen De Rocker. Aan de overzijde van de Schelde bevindt zich de vernieuwde site rond het Arbedpark.

De te bebouwen percelen zijn eigendom van Thuispunt Gent en maken deel uit van een verkaveling waarvan de eerste fase gerealiseerd werd door een private ontwikkelaar (Immogra). De gronden werden in 2013 door Thuispunt Gent aangekocht in realisatie van de 'sociale last' uit het Grond- en Pandendecreet uit 2009. Binnen dit decreet diende bij woonprojecten vanaf 50 woningen minstens 20% sociale wooneenheden gerealiseerd te worden. De private ontwikkelaar realiseerde in de verkaveling 2007 SA 261/00 (dd. 08/11/2007) reeds 122 private appartementen verspreid over 5 bouwblokken.

Het onderwerp van voorliggende aanvraag betekent de realisatie van de 'sociale last' in 31 sociale huurentiteiten door de Sociale Woonmaatschappij Thuispunt Gent.

Voorliggende aanvraag wordt gerealiseerd op private onbebouwde percelen, gelegen aan de Waterkluiskaai en de Grote Wede:

- lot 4: Een nieuwe meergezinswoning met 4 woontiteiten en een fietsenberging.

Dit bouwperceel bevindt zich thv de Waterkluiskaai tussen huisnummer 9 (links) en huisnrs. 6 en 6A (rechts).

- lot 6: Een nieuwe meergezinswoning met 4 woontiteiten en een fietsenberging

Dit bouwperceel (kadastraal perceelsnr.1119W2) bevindt zich ten oosten van de Grote Wede en ten zuiden van het Kleine Wedepad;

- lot 7: Een meergezinswoning met 15 woontiteiten en een fietsenberging

Dit bouwperceel (kadastraal perceelsnr. 1119V2) bevindt zich ten westen van het Grote Wedepad.

Openbaar Domein

De openbare wegen (Grote Wede, Kleine Wedepad en Grote Wedepad) die werden aangelegd in uitvoering van de verkavelingsvergunning werden door Immogra aangelegd conform de omgevingsvergunning 2010/60068.

Deze infrastructuur heeft reeds een openbaar karakter maar is nog niet opgenomen in het Openbaar domein van de Stad Gent. Dat moet nog gebeuren in uitvoering van de vergunde verkaveling.

In kader van voorliggend bouwproject, wordt ook nieuw openbaar domein voorzien: delen van lot 6 en een strook van lot 7, zoals vermeld op het plan '152-SWG-rooilijnplan lot 6 en 7-20230629' opgenomen in bijlage bij dit besluit, worden overgedragen naar het openbaar domein.

Omgevingsaanleg en nieuw openbaar domein thv LOT 6

1/Goedkeuring nieuwe rooilijn en overdracht van privaat domein naar de publieke ruimte

De nieuwe meergezinswoning op lot 6 wordt samen met 2 private tuinen en een gemeenschappelijke fietsenstalling volledig ommuurd. Het geheel wordt centraal op het perceel ingepland en heeft een bouwbreedte van 22m42 en een bouwdiepte van 23m.

Zo rest er rondom de bebouwing een bouwrijpe strook:

- vooraan -ten westen van de nieuwe bebouwing op dit perceel heeft deze strook een oppervlakte van 143,76m²;
- links- ten noorden van de nieuwe bebouwing op dit perceel heeft deze strook een oppervlakte van 91,29m²;
- rechts- ten zuiden van de nieuwe bebouwing op dit perceel- heeft deze strook een oppervlakte van 86m²;
- achteraan- ten oosten van de nieuwe bebouwing op dit perceel heeft deze strook een oppervlakte van 224,19m².

De achteruitbouwstroken vooraan, links en rechts bevinden zich volgens de verkavelingsvoorschriften in de 'zone voor bouwrijpe stroken' (Z10). De eigendom van deze 3 stroken wordt overgedragen aan de Stad als *openbare groenzone naast de openbare weg* (de Grote Wede en het Kleine Wedepad). De bestaande rooilijn tussen het perceel en de openbare weg zoals vastgelegd in het BPA en de verkaveling, blijft behouden en ongewijzigd.

Achteraan bevindt zich volgens de verkavelingsvoorschriften de 'zone voor koeren en tuinen' (Z9). Daarbinnen wordt met deze aanvraag een *nieuwe rooilijn* gevestigd tussen de achterperceelsgrens en de nieuwe bebouwing (achtergevel fietsenstalling). In deze strook wordt een *fiets- en wandelpad* aangelegd. Het nieuwe pad sluit ten zuiden aan op het Kleine Wedepad en ten noorden op het Grote wedepad en takt ter plaatse af naar de tuinen van de woningen in de Gentbruggestraat en naar een tuinpoort achteraan de nieuwe sociale meergezinswoning.

Deze nieuwe gemeenteweg wijkt af van de voorschriften van BPA en verkaveling. Voor deze afwijking kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingen voor handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact (cfr. artikel 4.4.7§2 VCRO).

De zone binnen die nieuwe rooilijn wordt overgedragen naar het openbaar domein als openbare weg.

De nieuwe openbare groenzone en de nieuwe openbare weg worden door Thuispunt Gent aangelegd volgens de afspraken met de Stad (technisch dossier wordt ingediend ter goedkeuring voor aanvang van de werken) alvorens ze wordt overgedragen aan de Stad.

2/Aanpassingen aan de bestaande wegen

Ten westen van lot 6, aan beide zijden van de Grote Wede, worden reeds aangelegde -publieke- parkeerplaatsen aangepast:

- Thv de rooilijn met lot 6 wordt 1 parkeerplaats gesupprimeerd om het centrale toegangspad naar de nieuwe meergezinswoning op dit lot te ontsluiten met het voetpad.

Hier worden ook 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekersparkeren voorzien.

- Aan de overkant van de Grote Wede- thv het publieke park- worden 3 parkeerplaatsen gesupprimeerd om een ondergrondse afvalstraat te voorzien en een 10- tal fietsparkeerplaatsen voor bezoekersparkeren.

Ten noorden van lot 6 wordt 1 parkeerplaats gesupprimeerd en opgenomen in de nieuwe openbare groenzone langs de weg.

Omgevingsaanleg en openbaar domein thv LOT 7

1/De nieuwe meergezinswoning op lot 7 wordt samen met de private tuinen en een gemeenschappelijke fietsenberging ommuurd en ten westen ingepland op het perceel. Zo rest er ten oosten op het perceel, tussen het hoofdgebouw met tuinmuur en de rooilijn, een onbebouwde strook met een minimum breedte van 3m60 tot een maximum breedte van 7m18. Deze strook heeft een oppervlakte van 161,38m².

De voornoemde strook bevindt zich volgens de verkavelingsvoorschriften voor een deel in de 'zone voor koeren en tuinen' (Z9) en voor een deel in de 'zone voor bouwvrije stroken' (Z10). De eigendom van deze voor- en zijtuinstrook wordt overgedragen aan de Stad als *openbare groenzone naast de openbare weg* (de Grote Wede en het Grote Wedepad).

De bestaande rooilijn tussen het perceel en de openbare weg (de Grote Wede), zoals vastgelegd in het BPA en de verkaveling, blijft behouden en ongewijzigd.

De nieuwe openbare groenzone wordt door Thuispunt Gent aangelegd volgens de afspraken met de Stad (technisch dossier wordt ingediend voor aanvang van de werken) alvorens ze wordt overgedragen aan de Stad.

2/Ten zuidwesten van lot 7 bevindt zich het perceel nr. 1213H2. De infrastructuur op dit perceel werd aangelegd conform de omgevingsvergunning 2010/60068.

Op dit perceel zal het voetpad beperkt worden doorgetrokken (verlengd met ca. 2m38 , over een breedte van 2m14) conform de voorschriften en zonering van het BPA en de verkaveling.

Zo geeft de voordeur van de nieuwe woning rechtstreeks uit op de openbare weg.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juli 2023 tot 11 augustus 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, 3 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 33 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorlopig voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het milieulijk van deze vergunningsaanvraag werd nog niet geadviseerd. Voor de gemeenteraadsbeslissing is dit niet noodzakelijk. De uiteindelijke beslissing van het college zal uiteraard wel gebaseerd zijn op een volwaardige verslag van de omgevingsambtenaren over alle onderdelen van de aanvraag.

Het voorlopig advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden voor de stedenbouwkundige handelingen op basis van het voorlopig advies van de omgevingsambtenaar. De uiteindelijke beslissing zal uiteraard ook het milieulijk omvatten.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Het bouwblok aan de Waterkluiskaai is nooit gesloten geweest. Er was een houtzagerij gevestigd. Bij de reconversie van de site van de houtzagerij werd het bouwblok, zoals het BPA voorziet, naar binnen geplooid. Het bouwblok werd als het ware binnenste buiten gekeerd. De ruimtelijke ambitie van het BPA is het 'sluiten' van het bouwblok door het creëren van nieuwe stedelijke facades aan de binnenzijde. Anderzijds wordt er in het BPA ingezet op zachte doorsteken. Zo kan er in het verlengde van de Nekkervijverstraat een zachte verbinding ontstaan tussen de Gentbruggestraat en de Wolterslaan. Een andere zachte verbinding vanuit

de Gentbruggestraat zorgt voor een aantakking naar het hart van het bouwblok, waar plaats voorzien wordt voor 'publiek groen'.

Met de voorliggende verdere realisatie van deze verkaveling is de herontwikkeling zoals beoogd door het BPA niet ten einde. Een deel van het 'publiek groen', de doorsteek richting Wolterslaan en het bouwblok palend aan lot 8, zijn afhankelijk van reconversie (al dan niet) van de daar nog aanwezige bedrijven.

De bebouwing van de reeds gerealiseerde inbreiding (door de private ontwikkelaar) bestaat uit bouwvolumes met een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterzijde. Ze zijn gegroepeerd en geven uit op de Grote Wede, de straat die aantakt op de Waterkluiskaai.

Doordat dit bouwblok door het BPA 'binnenstebuiten' wordt gekeerd ontstaan er tal van verschillende contexten in het voormalige binnengebied. Zo ontstaan er onder meer formele publieke ruimte en minder formele tussenruimtes.

De nieuwe trage weg achteraan lot 6 betekent een ruimtelijke meerwaarde voor de volledige site om volgende redenen:

- Door deze ingreep worden de aanpalende tuinen van de woningen en de fietsenstalling van de nieuwe sociale meergezinswoning via een openbaar fiets- en wandelpad ontsloten.
- Op termijn kan dit fiets- en wandelpad, bij verdere ontwikkeling van de site De Rocker, ook een trage en groene verbinding doortrekken tot aan de Nekkervijverstraat.
- De groene publieke strook met fiets- en wandelpad wordt een kwaliteitsvolle publieke verblijfsruimte in het bouwblok met plaats voor ontmoeting tussen de bewoners en gebruikers.
- In praktijk gebruiken de aanpalende bewoners het perceel vandaag reeds voor de ontsluiting van hun tuinen. Dit laat zich aflezen aan het olifantenpad dat is ontstaan in de vegetatie op lot 6. Deze bewoners zijn vragende partij om de ontsluiting van de tuinen te kunnen behouden en om dit een officieel karakter te geven, wat door voorliggende aanvraag gerealiseerd wordt.
- Het Kleine Wedepad zorgt voor een doorsteek vanaf de Gentbruggestraat naar het binnengebied. De intekening van het Kleine Wedepad in het verkavelingsplan is vrij nauw en wordt geflankeerd door zijgevels, omheiningen en de ontsluiting van de garages lot 2. Door de realisatie van voornoemd pad wordt ook het Kleine Wedepad permanent en kwalitatief ontsloten met de zone openbare wegenis aan de oostzijde van lot 7 (het Grote Wedepad). De lengte van het nauwe Kleine Wedepad wordt daarenboven onderbroken en wordt zo deel van een grotere en samenhangende figuur van open ruimte in het bouwblok.

Het voorzien van voor- en zijtuinstroken voor en naast de nieuwe gebouwen als openbare groenzones, betekent een ruimtelijke meerwaarde voor de volledige site om volgende redenen:

- De tuinen van woningen gelegen aan de Gentbruggestraat worden reeds door het Grote Wedepad ontsloten met het openbaar domein. Dmv de nieuwe 'groene berm met openbaar karakter' wordt dit Grote Wedepad visueel verbreed en wordt zo een kwaliteitsvolle publieke verblijfsruimte in het bouwblok.
- Bij verdere ontwikkeling van de site 'De Rocker' zal de Grote Wede ook een trage verbinding doortrekken naar de Nekkervijverstraat. Dmv de nieuwe 'groene berm met openbaar karakter'

worden de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor het tragewegennetwerk gevrijwaard en versterkt.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 152-SWG-rooilijnenplan lot 6 en 7-20230629.pdf (deel van de beslissing)
- BA_LOT67_I_N_schema.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies Brandweer.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies TELENET.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies PROXIMUS.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies FLUVIUS.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies FARYS.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies Vlaamse Waterweg.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 34 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters; Christophe Peeters; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:

- 9 onthouding(en): Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Grote Wede lot 6, lot 7, Waterkluiskaai 7 en lot 4 en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1119W2, 1119V2, 1213H2 en 1213G2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg afgeleverd op 24 augustus 2023 moeten strikt nageleefd worden.
- De brandweerschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 augustus 2023 met kenmerk 014339-002/MLE/2023).

In het bijzonder gelden volgende voorwaarden:

- De brandweerweg thv de opstel/ keerplaats aan lot 6 en 7 loopt deels over boordstenen. De plannen dienen aangepast te worden zodat het volledige tracé van de brandweerweg over een breedte van 4m vrij is van obstakels. Voorafgaandelijk de werken dient eerst het akkoord bekomen te worden van de brandweer over het definitieve uit te voeren wegenisontwerp.
- De paaltjes die voorzien worden op de openbare wegenis nodig om de gebouwen bereikbaar te maken voor de voertuigen van de brandweer moeten overrijdbare paaltjes zijn.?
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS afgeleverd op 24 juli 2023 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS afgeleverd op 18 juli 2023 onder ref. 578607 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET afgeleverd op 6 juli 2023 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 31 augustus 2023 onder ref. 5000045233 moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar groen

- Het beplantingsplan moet verder verfijnd worden in overleg met de Groendienst van de Stad.
- Waar het plantvak grenst aan de gevels van het gebouw, wordt een substraatstrook met tredmengsel van 40cm voorzien (ter hoogte van tuinmuren is dit niet noodzakelijk).

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Enmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan,

zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een georeferereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- AS-Builtplan + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.


LAST 4 – Kosteloze grondafstand


Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 2 zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= voorafgaande perceelsidentificatie) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
25/10/2023 om 15:15:38 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
25/10/2023 om 11:31:48 (GMT+02:00)
door
Christophe Peeters, Voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2023_GR_00865 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023003911 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 sociale huurwooneenheden en de bijhorende bronbemaling - met openbaar onderzoek - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040 Sint-Amandsberg

Gent, 19e Afdeling, Sectie C

ROOILIJNENPLAN

ondergetekende, Jan Willen, Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, met inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen: LAN131531, verzekerd voor beroepsaansprakelijkheid bij Allianz Benelux nv met polisnummer ZCN400066453, en bureeladres te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67c, handelend in naam van Ellips bv,

is op datum van 30 januari 2023 overgegaan tot de vaststelling van een nieuwe rooilijn gelegen te **9040 Gent (Sint-Amandsberg), Grote Wede** en kadastraal gekend als **Gent, 19de Afdeling, Sectie C, nummer 1119V2 en 1213H2**. Een deel van de percelen 1119W2 en 1213H2 worden kosteloos overgedragen naar het openbaar domein, waardoor er drie nieuwe rooilijnen ontstaan: 2-7, 1-9 en 10-11-12-13.

naar waarheid opgemaakt te Gent, 29 juni 2023.

Geraadpleegde plannen:

- opmeting bestaande toestand Ellips bv, dd. 14/01/2021;
- verkavelingsplan opgemaakt door Expertisebureau Martens dd. 12/03/2007;
- Opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert F. Vlaeminck dd. 07/02/2013;
- PV van meting opgemaakt door landmeter-expert M. Nies dd. 17/09/2016.

In te nemen oppervlakte: **26,7 m²**

In te nemen oppervlakte: **236,8 m²**

Nr.	X	Y	materialisatie
1	106841.27	193317.36	niet gematerialiseerd
2	106836.15	193315.90	niet gematerialiseerd
3	106812.11	193309.04	niet gematerialiseerd
4	106810.04	193305.34	niet gematerialiseerd
5	106816.74	193281.87	niet gematerialiseerd
6	106820.44	193279.81	niet gematerialiseerd
7	106844.49	193286.67	niet gematerialiseerd
8	106849.23	193288.02	niet gematerialiseerd
9	106854.64	193288.40	niet gematerialiseerd
10	106796.46	193309.36	niet gematerialiseerd
11	106791.2	193308.59	niet gematerialiseerd
12	106790.43	193313.53	niet gematerialiseerd
13	106795.73	193314.31	niet gematerialiseerd

De hoekpunten zijn niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld.

SCHAAL: 1/250
DOSSIER: J201120 - Waterkluiskaai

ELLIPS BV - RAAS VAN GAVERESTRAAT 67C, 9000 GENT - TEL 09 330 31 32 - E-MAIL: CONTACT@ELLIPS.INFO

LEGENDIE	
	GEBOUW
	AFSLUITING BETONPLATEN
	RAND VERHARDING HARD/HARD
	TROTTOIRBAND
	HUISNUMMER
	KADASTRAAL NUMMER
	LOOFBOOM
	VERLICHTINGSPAAL
	PUTDEKSEL RIOLERING
	WATERSLUKKER
	STRAATKAP WATER
	STRAATKAP GAS
	CABINE OF KAST GAS
	CABINE OF KAST ELEKTRICITEIT
	STRAATKAP TELEFOON
	STRAATKAP DIVERS
	CABINE OF KAST DIVERS
	DEKSEL BRANDKRAAN

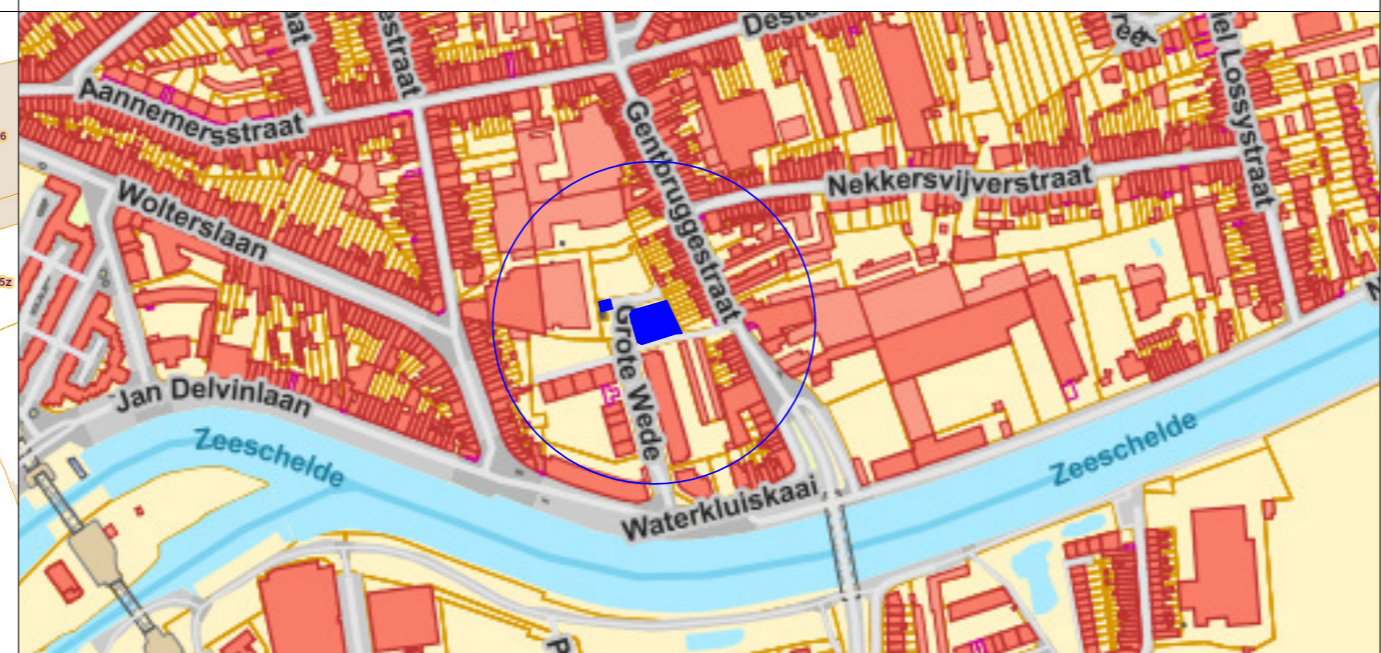
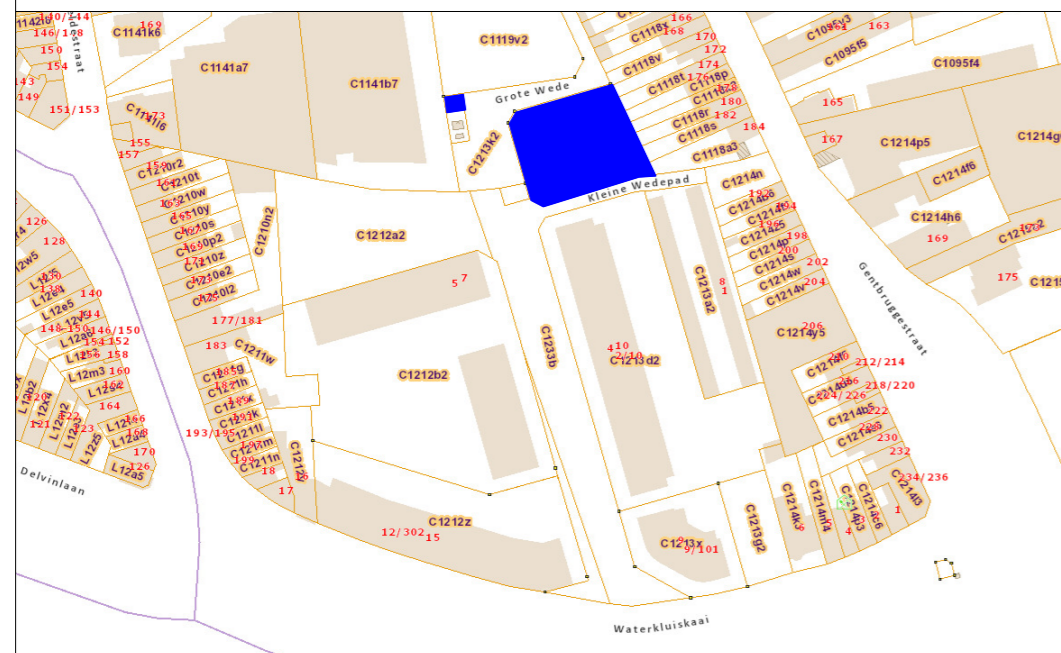
TABEL BETROKKEN PERCELEN						
Kadastraal:						
afdeling	Sectie	perceelsnummer	aard	Naam eigenaar(s)	adres	totale oppervlakte volgens kadaster in m ²
Gent 19 afd.	C	1119W2	bougrond	Woningent nv Lange Steenstraat 54, 9000 Gent	9040 Gent (Sint-Amandsberg), Grote Wede	1 079
Gent 19 afd.	C	1213H2	bougrond	Domein van IMEWO Bursselesteenweg 199, 9090 Melle	9040 Gent (Sint-Amandsberg), Grote Wede	78

Een berekening van de meer- of minwaarden van de gronden is niet van toepassing gelet op de kosteloze grondafstand bij de bouwvoorvraag.
Er zijn geen nutsleidingen die na de overdracht op private eigendom komen te liggen

ELLIPS BV - RAAS VAN GAVERESTRAAT 67C, 9000 GENT - TEL 09 330 31 32 - E-MAIL: CONTACT@ELLIPS.INFO

Kadastraal plan 1/1000

Situeringsplan 1/5000



Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

Publicatie in het Belgische Staatsblad:

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023003911

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_152_SWG_P_N_00_PLAN_00-PLAN_00.pdf	7NaSIEMeCeKcGKEaF/hvmg==
BA_152_SWG_P_N_01_PLAN_01-PLAN_01.pdf	AzfpKTgDeSHTvMLPKqhStQ==
BA_152_SWG_P_N_02-PLAN_02-PLAN_02.pdf	PEX8WhpFQmVOgaO/7zzR6g==
BA_152_SWG_P_N_03_PLAN_03-PLAN_03.pdf	8uBcUNiPRIAFISWTPlhDIg==
BA_152_SWG_P_N_04_PLANDAK -PLAN DAK.pdf	yTU1fe7bumu5OtKApLdyiQ==
BA_152_SWG_P_N_98_PLAN_02-PLAN_02.pdf	ww+tCNEaoneeWhsgzflIKw==
BA_152_SWG_P_N_99_PLAN_01-PLAN_01.pdf	Rjdu7zbg3yTehHV/Z5Gagw==
BA_152-SWG_G_N_1_GEVELNOORD-GEVEL NOORD.pdf	rwP+ZRR7/Z0Q7NowfMKYZg==
BA_152-SWG_G_N_2_GEVELOOST-GEVEL OOST.pdf	Mvt3zjFgbPH4KLZjWqb2Yg==
BA_152-SWG_G_N_3_GEVEL FIETSENSTALLING-GEVEL FIETSENSTALLING.pdf	B+7DtE9MKTYtADfmSsOFPA==
BA_152-SWG_G_N_3_GEVELZUID-GEVEL ZUID.pdf	c3FSmrOE3RB0p+LwQGm9Wg==
BA_152-SWG_G_N_4_GEVELWEST-GEVEL WEST.pdf	x7cH1o+hdlw/Jnw8tLHIAA==
BA_152-SWG_L_Legende-LEGENDE.pdf	knp1NKpMFxUaUEDtFtyBwg==
BA_152-SWG_S_N_1_SNEDE FIETSENSTALLING-SNEDE FIETSENSTALLING.pdf	xKAVPRz8W1gUKCHmp8aSlw==

BA_152-SWG_S_N_1_SNEDE11_-SNEDE11_.pdf	GubF4Urm6uEbla3blL8qZQ==
BA_152-SWG_S_N_1_SNEDEAA_-SNEDEAA_.pdf	WzovjPqTe2Ewt57rQMOTrg==
BA_LOT4_G_N_N.pdf	BbtodOomuu9pQdWpp1wNgQ==
BA_LOT4_G_N_W.pdf	5sW1AHLI6Dtpdlqw/MEmkg==
BA_LOT4_G_N_Z.pdf	WcXxjpwA4jsNuCenRNOlw==
BA_LOT4_I_B.pdf	fVuqCzO1bz4kzJzw9H0gXg==
BA_LOT4_I_N.pdf	j/hKb9gBGFue7ewBPgukLw==
BA_LOT4_L.pdf	8aCkvGtHNRnXfB86o7svgg==
BA_LOT4_P_N_-1.pdf	2Wp42hWDfkrBOpxS3Uq/Cg==
BA_LOT4_P_N_00.pdf	yOigwfZ0VCHzGL0AjM5BpA==
BA_LOT4_P_N_01.pdf	NZjr/Ab7zSG3Ktg2ZNeiJg==
BA_LOT4_P_N_02.pdf	WtNdd9mm0yRpr2UINZw+jQ==
BA_LOT4_P_N_03.pdf	KNfwG3U+17ww2psrkE6OPw==
BA_LOT4_P_N_04.pdf	rT/RtKLb4/Y1JZ/87heBaA==
BA_LOT4_S_N_AA.pdf	6lHVHh37cj1JLRLF59BhaA==
BA_LOT4_S_N_BB.pdf	sZc0TrjjM+SiGCBMb8qt6Q==
BA_LOT4_S_N_CC.pdf	duLTtIGT+vW/e/44iitydQ==
BA_LOT4_S_N_DD.pdf	2qmUzXAtt19kynvrovYdRw==

BA_LOT4_S_N_PG.pdf	gofKlm8wQlOUoQJzhTM6dw==
BA_LOT4_TS_B.pdf	/9wahc5ZGpynvlZlkXWfiw==
BA_LOT4_TS_N.pdf	I07gt9NEXQXrJrI4qUaadw==
BA_LOT6_G_N_N.pdf	KjIWXB6D7c21xSA5VxYR5A==
BA_LOT6_G_N_O.pdf	20hNTAxB4oOb6sRs/USpNQ==
BA_LOT6_G_N_O2.pdf	olCtPRU24P65Mg+GoKfKNA==
BA_LOT6_G_N_W.pdf	32pAlgq7drqvloTe2EfnJA==
BA_LOT6_G_N_Z.pdf	Bq0kSTJrvmCl6TrZBEIAA==
BA_LOT6_I_B.pdf	j78+lQgDO+aB5tvRNIVQFQ==
BA_LOT6_I_N.pdf	W58sk0WZyHQKy5+PgJZYIA==
BA_LOT6_L.pdf	gNSHtgWQ/6LXigHq/G8rMA==
BA_LOT6_P_N_-1.pdf	H52hZBomDeGqW4kqP1DTdQ==
BA_LOT6_P_N_00.pdf	DmlNYUhV8FdRmrpiwnNZDA==
BA_LOT6_P_N_01.pdf	v7N5yWzffO9HSo/Ja4Zixw==
BA_LOT6_P_N_02.pdf	urTXfbZ7wmhaGU4DSA3PbA==
BA_LOT6_P_N_03.pdf	6W37t9RetisJWGFbjw5Z/w==
BA_LOT6_P_N_04.pdf	qj1ENyZevH/1I8LD4Ht5hQ==
BA_LOT6_S_N_AA.pdf	TopGCC6rygnSXqw4UUzSjw==

BA_LOT6_S_N_BB.pdf	0DE5+MnQBsSeToyZOZVUw==
BA_LOT6_S_N_CC.pdf	oyGf4rZcpeuEJM5L8rmR1w==
BA_LOT6_S_N_DD.pdf	6HIC4ORcWO8dnCou/GtzRQ==
BA_LOT6_TS_B.pdf	EyaN9o2iML1Zt0sgMh8LTA==
BA_LOT6_TS_N_01.pdf	FXR9aT4IsVf81E2PIJNM/g==
BA_LOT67_I_B.pdf	jTAyUdMWxunyZRh+div/Rw==
BA_LOT67_I_B.pdf	yejF/N+r3dGrGVCzsQWP6g==
BA_LOT67_I_B.pdf	UmOcNEwZXI+e9bM8aBMMYA==
BA_LOT67_I_N_schema.pdf	glnUvC5wx/uqAadC+030bA==
BA_LOT67_I_N_schema.pdf	h0AwwA3lqgp1fJtzRplAEg==
BA_LOT67_I_N_schema.pdf	HuFsULMwcOFCWOzBBmyO7A==
BA_LOT67_I_N.pdf	lllevYxEFHLRWMvgdSJm0g==
BA_LOT67_I_N.pdf	8B1BGC6peYkgSkA0m5J/yw==
BA_LOT67_I_N.pdf	w3vnglsp34fRvRoi55ejQ==
BA_LOT7_T_B_1-TERREINPROFIEL LOT 7.pdf	BDMoJD3qNmBUyslzyqUWGQ==
BA_LOT7_T_B_2-TERREINPROFIEL LOT 7.pdf	2elu/IRNITgLxUfPwVAuQw==
BA_LOT7_T_B_3-TERREINPROFIEL LOT 7.pdf	4tdR2XoYc6dPZz5VTHip3w==
BA_LOT7_T_B_3-TERREINPROFIEL LOT 7.pdf	4tdR2XoYc6dPZz5VTHip3w==

BA_LOT7_T_N_1-TERREINPROFIEL LOT 7.pdf	761Ndi17DEDGslQPjp0qTg==
BA_LOT7_T_N_2-TERREINPROFIEL LOT 7.pdf	Fj3T6wA6o4wxYeQnSlnAoA==
BA_LOT7_T_N_3-TERREINPROFIEL LOT 7.pdf	2zVw4O8iovReNpE45pGrQg==
BA_LOT7_T_N_3-TERREINPROFIEL LOT 7.pdf	0iCeT+cyqQ19dExCz/mVDA==