



2024_CBS_09158 OMV_2023138769 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een hotel na het slopen van 2 woningen en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie - met openbaar onderzoek - Ter Platen, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

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; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

TERPLATEN BVBA met als contactadres Ter Platen 66, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023138769) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2023.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van een hotel na het slopen van 2 woningen en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie

- Adres: Ter Platen 60, 61, 66 en 68, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2833K5, 2833C6, 2833W4, 2833T6, 2833L6, 2833P6 en 2833V6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 april 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

De percelen in kwestie zijn gelegen langsheen Ter Platen in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing in de gevelrij. Aan de overzijde van de straat is de Nederschelde gelegen.

Het project bevat verschillende percelen/huisnummering:

- Ter Platen 60: op 27/04/2000 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een pand met 1 appartement en 18 studio's. (nr. 1999/832) Het pand is gekend als een meergezinswoning.
- Ter platen 66+ (volgens huisnummering 61 op de plannen) wordt beschouwd als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met atelier- en productiegelijkvloers en 16 studio's op de 1° verdieping.
- Ter Platen 66: op 27/04/2014 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning naar meergezinswoning nr. 2013/1028. Hierin staat het volgende vermeld: *'De aanvraag voorziet in de verbouwing en uitbreiding van een éengezinswoning tot een meergezinswoning met 4 in plaats van 5 woonegelegenheden zoals in de vorige aanvraag.'*
- Ter Platen 68: is gekend als een eengezinswoning met aanpalende garage.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Sloop en volume

Met deze aanvraag worden de bestaande eengezinswoningen met garage(s) langsheen de straatzijde integraal gesloopt en vervangen door een nieuwbouwwolume met functie hotel.

Het nieuwbouwwolume (functie: hotel) aan de straatzijde beschikt over 4 bouwlagen en een teruggetrokken 5^e bouwlaag. Het volume wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de 4 bouwlagen bedraagt in totaal ca. 13,30m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De kroonlijsthoogte van de 5^e teruggetrokken bouwlaag bedraagt ca. 16,60m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De totale bouwdiepte (incl. hoofdvolume) op zowel het gelijkvloers als de bovenliggende verdiepingen bedraagt langsheen de linker perceelsgrens 14,60m en langsheen de rechter perceelsgrens 14m. De platte daken (totaal 388,66m²) worden als groendak ingericht.

In deze aanvraag worden de gemene muren gewijzigd met de aanpalende burens:

Ten opzichte van het hoofdgebouw van de linker aanpalende buur wordt de gemene muur vooraan tussen de 4,00m en 5,80m oplopend opgehoogd. Achteraan wordt de gemene muur aan het hoofdgebouw opgehoogd tussen de 4,00m en 8,80m. Daarachter wordt de gemene muur met de linker aanpalende buur opgehoogd tot een hoogte van 12,60m gemeten vanaf de bestaande tuinmuur. *Zie ook aanduiding op de plannen.*

Ten opzichte van het hoofdgebouw van de rechter aanpalende buur wordt de gemene muur enkel op de derde verdieping aan de voorgevel opgehoogd door het plaatsen van een zichtscherp van 1,80m hoogte.

Achteraan het perceel wordt de bestaande meergezinswoning met atelier- en productiegelijvloers (huisnr. 61) deels gesloopt.

Vooraan wordt een voetprint oppervlakte van 71,60m² van het gebouw weggenomen. Het dak wordt deels aangepast namelijk 198,73m² dakoppervlakte wordt voorzien van een nieuw plat dak waarbij de dakrand wordt opgetrokken. De overige dakoppervlakte van 202,57m² blijft behouden.

In het midden wordt een volume met voetprintoppervlakte van 35,42m² gesloopt en achteraan een volume met voetprintoppervlakte van 33,60m².

Verder wordt op het terrein verharding weggenomen, zo'n 17,50m² + 23m². De overige betonverharding en klinkerverharding blijft behouden.

Op het terrein worden in totaal 6 hoogstammige bomen gerooid die over een stamomtrek beschikken van ca. 56cm tot 88cm (op 1 m hoogte).

Programma

De ondergrondse parking wordt ingericht voor het stallen van 10 wagens, 8 fietsen laagstelsysteem met laadpaal en 20 fietsen hoog-laagstelsysteem. Verder wordt een berging voorzien van 40,45m² en een stookplaats van 8,90m².

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een onthaalruimte voorzien van 61,52m², een ontbijtruimte van 68,36m², 4 hotelkamers, een rolstoeltoegankelijk toilet en een berging. Aan de rechterzijde van de nieuwbouw wordt de inrit voorzien naar de ondergrondse parking. Achteraan wordt een groenzone aangelegd van 62m². Daarnaast wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd.

Op de eerste en tweede verdieping worden telkens per verdieping 11 hotelkamers voorzien, waarvan 2 kamers over een terras beschikken (1 terras van 2,79m² en 1 terras van 8,95m²). Op de derde verdieping worden 10 hotelkamers voorzien, waarvan 3 kamers over een terras beschikken (1 terras van 2,79m², 1 terras van 8,95m² en 1 terras van 11,08m²). Op de vierde verdieping wordt 1 hotelkamer ingericht en 1 conciërgewoning met 2 slaapkamers. In totaal worden 37 hotelkamers voorzien en 1 conciërgewoning.

In het gebouw achteraan het perceel worden op de gelijkvloerse verdieping twee maakateliers ingericht van 90,50m² en 86,66m², en een wellness van 150m². De wellness wordt enkel gebruikt door de hotelbezoekers. Via de onderdoorrit van de bestaande meergezinswoning (huisnr. 60) kan toegang worden genomen naar de achterliggende maakateliers. De bestaande autoparking en fietsenstalling blijft behouden. Er wordt bijkomende fietsenberging voorzien voor het stallen van 4 buitenmaatse fietsen en 12 gewone fietsen. Er wordt ruimte voorzien voor het laden en lossen voor 2 wagens.

De riolering wordt aangepast. Zo wordt een hemelwaterput voorzien van 22.176 liter en septische put van 18.900 liter.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een hotel en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met een waterzuiveringsinstallatie voor de aanleg van het hotel.

De milieutechnische éénheid omvat het hotel met haar publiek toegankelijke voorzieningen (wellness), de conciërgewoning en de maakateliers. De studio's maken geen deel uit van de éénheid.

Volgende activiteiten zijn ingedeeld:

- lozing van huishoudelijk afvalwater andere dan van woonfunctie > 600 m³/jaar
- warmtepompen voor verwarming en koeling
- opslag van kuisproducten in een lokaal
- een "wellness" omvattende 1 sauna, 1 stoombad, 3 infraroodpanelen, 3 douches, 1 toilet, 1 dompelbad en 1 ijsbad.

Het betreffen klasse 3 rubrieken.

Niet ingedeeld zijn o.a. de opslag van lakens en handdoeken en de gasgestookte boiler van 100,7 kWth.

In kader van de uitvoeringsfase is er ook een tijdelijke bronbemaling vereist. Deze klasse 3-rubriek is van tijdelijke aard (max. 150 dagen). De lozing van het bemalingswater betreft echter een klasse 2-rubriek.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering: 1 341 m ³ /jaar; 10 m ³ /dag ; 10 m ³ /uur: - LP AW1: 3,2 m ³ /dag – 1 168 m ³ /jaar - LP AW2: 6,8 m ³ /dag – 173 m ³ /jaar klasse 3 Nieuw	1341 m ³ /jaar
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) Het tijdelijk lozen van potentieel verontreinigd bemalingswater in oppervlaktewater: 15,1 m ³ /uur – 363 m ³ /dag – 25 815 m ³ /jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een WZI, op oppervlaktewater klasse 2 Nieuw	15,1 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) Het tijdelijk	15,1 m ³ /uur

	lozen van potentieel verontreinigd bemalingswater in oppervlaktewater: 15,1 m ³ /uur – 363 m ³ /dag – 25 815 m ³ /jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een WZI, op oppervlaktewater klasse 2 Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het exploiteren van 4 warmtepompen: - voor gelijkvloers en 37 kamers: WP1 => Elektrisch vermogen 12,60 kW (Thermisch / Koel 50,40 kW) WP2 => Elektrisch Vermogen 14,50 kW (Thermisch / Koel 56,00 kW) WP3 => Elektrisch Vermogen 3,97 kW (Thermisch / Koel 15,50 kW) - voor de conciërgewoning (appartement) is: WP4 => Elektrisch Vermogen 1,28 kW (Thermisch / Koel 6,02 kW) klasse 3 Nieuw	32,35 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag van max. 50 liter / kg klassieke kuisproducten klasse 3 Nieuw	50 liter
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden Het exploiteren van een wellness met 3 baden (1 stoombad 3m op 3m op 2m80 met stoomgenerator 12 KW, 1 dompelbad 2m x 3m x 1,55m en 1 ijsbad) klasse 3 Nieuw	3 baden
53.2.2°a)	bronnemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) het tijdelijk exploiteren van een bronnemaling (max. 15,1 m ³ /u, 363 m ³ /dag en max. 25.815 m ³ /jaar over max. 150 dagen) klasse 3 Nieuw	25815 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 20/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel en het wegbreken van de zolderverdieping van een deel van het gebouw. (Litt. T-14-65)

* Op 17/10/1966 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten 11 autoboxen en een gemeenschappelijke garage (na slopen bestaande bergplaats, ten dienste van de bewoners van de studentenverblijf. (Litt. T-13-66)

* Op 24/06/1968 werd een weigering afgeleverd voor het optrekken van een verdieping met acht studentenkamers boven bestaande garages op binnengronden. (Litt. T-5-68)

* Op 20/04/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 12 studentenkamers en een berging-magazijn, na het slopen van 3 woningen. (1994/731)

* Op 27/04/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een pand met 1 appartement en 18 studio's. (1999/832)

- * Op 24/01/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning tot meergezinswoning. (2001/560)
- * Op 10/10/2013 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar meergezinswoning. (2013/504)
- * Op 27/03/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar meergezinswoning. (2013/1028)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 15 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend met volgende wijzigingen: o.a. aanvullingen met brandweerweg (nieuwe erfdienstbaarheid) langsheen rechter aanpalende buur, aanpassingen en aanvullingen milieu-luik door onduidelijkheden in het dossier, eigendomstitels Ter Platen 63 werden toegevoegd aan het dossier, aangepaste beschrijvende nota, mailverkeer met Fluvius, toevoeging rapport watertoets en bijkomende informatie (ontwerpen van 17 maart 2023 en ontwerp van 22 mei 2023).

De wijzigingsaanvraag komt tegemoet aan adviezen ingediend tijdens de procedure en kan daarom worden aanvaard.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

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

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

Op 19 juli 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Op 9 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. De wijzigingsaanvraag komt tegemoet aan het ongunstige advies van de brandweer ingediend tijdens de procedure en kan daarom worden aanvaard. Op 9 september 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard, er moet geen nieuw openbaar onderzoek gevoerd worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor niet verlengd.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ BRANDWEER

Op 3 mei 2024 werd een ongunstig advies afgeleverd door Brandweerzone Centrum onder ref. 061 164-004/KH/2024. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Brandweerzone Centrum opnieuw om advies gevraagd:

Op 9 augustus 2024 werd een **ongunstig** advies afgeleverd door **Brandweerzone Centrum** onder ref. 031150-009/KH/2024: *negatief advies, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Brandweerzone Centrum opnieuw om advies gevraagd:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 september 2024 onder ref 031150-010/KH/2024.

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

Bijzondere aandachtspunten:

- Compartimentering van de verschillende entiteiten in de twee gebouwen;
- Eigenschappen van de evacuatiewegen;
- Eigenschappen van het eventuele vuilnislokaal.

Belangrijke opmerking voor de exploitant:

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

Voor de publiek toegankelijke inrichtingen die uitbreiden en hierdoor een nieuw brandveiligheids-attest dienen aan te vragen, heeft het exploitatieverbod enkel betrekking op het gedeelte "uitbreiding".

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

Zie volledig advies op het Omgevingsloket.

2/ FLUVIUS

Op 22 april 2024 werd een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **Fluvius** onder ref. 5000066214. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Fluvius opnieuw om advies gevraagd:

Op 19 augustus 2024 werd een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **Fluvius** onder ref. 5000066214. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

3/ DE VLAAMSE WATERWEG NV - AFDELING REGIO WEST

Op 7 juni 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** onder ref. AB/2024/405. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd DE VLAAMSE WATERWEG NV opnieuw om advies gevraagd:

Op 8 augustus 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** onder ref. omv-2023138769 Behandeling in eerste aanleg-002. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

Deel bouwen van hotel na het slopen van 2 woningen

Er is interferentie met voorgaand advies met uw kenmerk OMV-2023138769 en ons kenmerk AB/2024/405. De voorwaarden gegeven in dit advies voor dit deel blijven deels van kracht:

- Gezien de nabijheid van de waterweg Nederschelde en de commerciële vaartuigen aan de Stropkaai worden stofdoeken tot de bovenste bouwlaag of een gelijkwaardig alternatief goedgekeurd door de Vlaamse Waterweg nv opgelegd.
- Gezien de nabijheid van de waterweg Nederschelde wordt een onderzoek naar transport over waterweg over sloopstromen, grondverzet en bouwlogistiek opgelegd.
- Gezien de projectovereenkomst pilootproject bouwlogistiek tussen Urban Waterway Logistis (UWL), de Stad Gent en de Vlaamse Waterweg nv kan beroep gedaan worden op de contactpersoon Peter Geirnaert, peter.geirnaert@hotmail.com of 0479/87 85 91
- Gezien het stedenbouwkundig misdrijf, gekend onder proces-verbaal met kenmerk R20221141.01, op het openbaar domein van de Vlaamse Waterweg nv wordt de vergunninghouder aangespoord het stedenbouwkundig misdrijf op te heffen. De domeinbeheerder stelt in de vergunning met kenmerk D2015002637 onder art. 2 voorwaarden, §2 bijzondere voorwaarden punt 2. geldt: “De Vlaamse Waterweg nv kan niet aansprakelijk gesteld worden bij overtredingen op de stedenbouwkundige handelingen van welke aard dan ook” en onder punt 6. Vergunningen van andere besturen geldt “Deze vergunning ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting zich bij de bevoegde besturen te voorzien van eventuele andere vergunningen (bv. omgevingsvergunning). Zij ontslaat de vergunninghouder evenmin van de verplichtingen opgelegd door andere wettelijke en reglementaire bepalingen”

Deel tijdelijke exploitatie van een grondbemaling met waterzuiveringsinstallatie

Er is interferentie met voorgaand advies met uw kenmerk OMV-2023138769 en ons kenmerk AB/2024/405. De voorwaarden gegeven in dit advies voor dit deel blijven van kracht.

Bijkomende voorwaarden voor dit deel, zijn:

- Het lozingswater dient onder de waterlijn te lozen. Graag aanpassen op dwarsdoorsnede. Het normaalpeil van waterweg Muinschelde is +5,61 m TAW;
- De vergunninghouder maakt geen verankeringen in het gabarit van de waterweg en berm en/of aanhorigheden van de waterweg;
- Voor de stabiliteit van een lokale installatie in de oever geldt : “Gezien er geen gegevens gekend zijn bij de Vlaamse Waterweg NV over steundrukken noch een rekennota van de oever Muinschelde beschikbaar is, wordt de berekening bij de vergunninghouder gelegd. Met het type profiel van de bestaande oever, de kennis van de ondergrond en de aan te brengen belasting kan de vergunninghouder een theoretische berekening maken. Op de theoretisch berekening kan best voldoende reserve voorzien worden om met deze ongekende toestand rekening te houden.”
- De vergunning is onderhevig aan het retributiebesluit van de Vlaams Regering van 29 maart 2002. Er werd een aanvraag vergunning lozingsconstructie met kenmerk D2024024685 ingediend. De vergunning van de Vlaamse Waterweg nv is slechts van kracht als er geen vergunning van de wegbeheerder in casu Stad Gent voor inname publiek ruimte is verleend;

- De vergunninghouder bezorgt voor de start van de bemaling een bewonersbrief aan de commerciële vaartuigen aan de Stropkaai, Kuiperskaai en Muinkkaai, aan de woonboten aan de Filips De Goedekaai en Marie Sassepad en aan de pleziervaartuigen aan het Marie Sassepad. De bewonersbrief bevat minstens de omschrijving van de werken voor bronbemaling, de tijdsduur, contactpersoon, telefoonnummer en emailadres.
- De vergunninghouder meldt onmiddellijk de calamiteiten en incidenten aan het RIS, 0800/40 330 of ris@vlaamsewaterweg.be
- De vergunninghouder meldt minstens 5 werkdagen vooraf de start van de bronbemaling aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be
- De vergunninghouder voert op eigen initiatief en op eigen kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving uit van het openbaar domein van de Vlaamse Waterweg nv. Bij gebrek hieraan wordt het openbaar domein van de Vlaamse Waterweg nv in goede staat bevonden.

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

Het bemalingswater dient op basis van een bemalingsnota onderzocht te worden of het mogelijk is om in uitvoering in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt te worden, te retourneren in dezelfde watervoerende laag buiten de onttrekkingszone in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken en milieu hygiënisch mogelijk is of maximaal te laten herinfiltreren in de bodem d.m.v. het toepassen van oppervlakte infiltratie via grachten, wadi's, vijvers, etc. Dit is echter reeds onderzocht en is niet mogelijk, zo blijkt uit Addendum E03 Effecten op het watersysteem.

De bemaling dient in uitvoering zo kort mogelijk gehouden te worden zodat het totaal volume beperkt wordt. In geen geval mag het bemalingswater worden geloosd in de Nederschelde zonder vergunning van De Vlaamse Waterweg nv. Hierbij is ook het waterkwaliteitsaspect van belang.

Mogelijk kan er tijdens uitvoering geloosd worden op de plaats waar het nieuwe RWA-stelsel wordt gekoppeld op het bestaande net of op de reeds aangelegde RWA van eerdere fases. Indien er toch geloosd wordt op de waterweg moeten de maximaal toegelaten dwarsstroomdebieten gerespecteerd worden. Voor waterwegen hoofdzakelijk voor pleziervaart zoals de Nederschelde geldt er:

- Buis diameter 0,2m: 0,03m³/s
- Buis diameter 0,5m: 0,2m³/s

De overige delen van het advies werden verwerkt in de de gecoördineerde Waterparagraaf (punt 6).

4/ VMM (M) ADVIES VERGUNNING AFVALWATER EN LUCHT (MILIEU)

Op 7 juni 2024 werd een **gedeeltelijk voordelig gunstig** advies afgeleverd door **VMM (M)** onder ref. KAGA/OMV/BG/JM/xtie 122728/51201. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) opnieuw om advies gevraagd: Op 14 augustus 2024 werd geen nieuw advies afgeleverd door VMM(M). Het vorig advies blijft gelden.

Het advies werd verwerkt in de gecoördineerde Waterparagraaf (punt 6) en Omgevingstoets (punt 8) – aspect afvalwater.

4/ FARYS

Op 21 mei 2024 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd door **Farys** onder ref. AD-24-460. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Drinkwater

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

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een hotel met 37 kamers en een conciërgewoning, alsook het inkorten van de bebouwing (ateliers) en studio's van het achterliggende gebouw en voorzien van een nieuwe brandtrap, het voorzien van een wellness en maaktateliers op het gelijkvloers, terrein- en aanlegwerken, aanpassingswerken, functiewijzigingen...

Riolering

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

** bouwdoSSIERS en verkavelingsdoSSIERS met toekomstig openbaar domein;*

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

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.
We verwijzen hiervoor naar de nota advies toegankelijkheid opgenomen in het dossier.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

(gecoördineerde versie de Vlaamse Waterweg, VMM en dienst Milieu en Klimaat-stad Gent).

1) Situering project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

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

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

Het perceel is momenteel bebouwd.

2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

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

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

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:

Gescheiden stelsel

maakateliers, wellness en studio's

In het aanvraagdossier wordt gesteld dat er niet geraakt wordt aan de riolering van het gebouw.

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien. Vermits er volgens het aanvraagdossier o.a. baden worden voorzien voor de wellness en er sanitair wordt bijgeplaatst, dient zoveel als mogelijk het intern rioleringsstelsel gescheiden uitgevoerd te worden. Zeker daar waar ook grondwerken voor de omgevingsaanleg gebeuren.

hotel

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

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt vermoedelijk uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool. Dit is niet helemaal duidelijk (zie ook verder).

Er dient bekeken te worden samen met de rioolbeheerder of een aansluiting op de Nederschelde (RWA) mogelijk is.

Verharding

maakateliers, wellness en studio's

Aan de achterzijde worden 2 platte daken verwijderd en wordt de verharding maximaal uitgebroken ten voordele van groenaanleg.

De toegangsweg wordt ontpit, waarbij betonverhardingen maximaal worden uitgebroken en voorzien van groen.

algemeen

De verhardingen op het terrein wateren af naar een niet verharde of infiltrerende omgeving (op eigen terrein) of bestaat uit waterdoorlatende verharding.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad mag niet meer dan 2% bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

De natuurlijk infiltrerende verhardingen of overdekte constructies moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Hemelwaterput en groendak

maakateliers, wellness en studio's

Volgens het aanvraagdossier wordt er niet gewerkt aan beide rioleringsstelsels. Er dienen bijgevolg geen maatregelen genomen te worden.

Echter, de plaats die vrijkomt door het niet aanleggen van de infiltratievoorziening wordt bij voorkeur gebruikt voor de aanleg van een hemelwaterput met hergebruik in de maakateliers, wellness en/of studio's (zie verder).

hotel

De nieuwe platte dakoppervlakte (398 m²) wordt grotendeels (388,66 m²) voorzien van groendaken. In de ondergrondse verdieping wordt een hemelwaterput met een volume van 22,2 m³ voorzien. Het groendak wordt aangesloten op de hemelwaterput. Er wordt de nodige filtering voorzien.

Het hemelwater zal hergebruikt worden voor het sanitair van de hotelkamers, het sanitair bij de conciërgewoning en het sanitair voor het personeel en een dienstkraan voor de omgevingsaanleg. Deze aftappunten voor hergebruik werden niet allemaal aangeduid op het rioleringsplan. Bij een bezetting van het hotel van 75% wordt een aangetoond nuttig hergebruik ingeschat van 31,73 m³/maand. Volgens aannames berekening groendakformulier zou het ANG eerder 23,3 m³/maand zijn.

De hemelwaterput is correct gedimensioneerd.

Omdat het opgevangen hemelwater maximaal moet gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, wordt ook een dienstkraan in de conciërgewoning (onderhoud, indien plaatsing mogelijk is wasmachine) en op de gelijkvloerse verdieping van het hotel (onderhoud gebouw) opgelegd.

De hemelwaterput wordt bij voorkeur voorzien van een automatisch bijvulstelsel (technische info zie achtergronddocument bij de GSVH, p30).

Uit het aanvraagdossier (groendakformulier) blijkt dat de groendaken allen een buffercapaciteit hebben van 50 l/m².

Bestaande hemelwaterput aan woongebouwen

Het dossier bevat geen informatie over het hergebruik van het hemelwater uit de reeds bestaande hemelwaterput van 5,2 m³ waarop Ter Platen 60 en 61 aangesloten zijn. Indien nog geen hergebruik aanwezig is is het opportuun om de toiletten uit de maakateliers, de wellness en de studio's hier op aan te sluiten al of niet in combinatie met een nieuwe hemelwaterput ter vervanging van voorziene infiltratievoorziening (zie verder).

Infiltratievoorziening

maakateliers, wellness en studio's

Geen verplichtingen.

hotel

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een cascade van infiltratiesystemen (2 infiltratieputten, infiltratiebuis). De infiltratievoorzieningen zijn ondergronds en worden dieper dan 50 cm onder het maaiveld geplaatst. Het dossier bevat geen meetgegevens over de grondwaterstand of doorlatendheid van de bodem. Er kan

m.a.w. geen garantie gegeven worden dat het hemelwater infiltreert en/of er grondwater wordt gedraineerd. De infiltratievoorziening moet bijgevolg in principe bovengronds geplaatst worden of er moeten meetgegevens aangeleverd worden. Maar gezien er èn een groendak (minimum buffercapaciteit 50 l/m²) èn een daarop aangesloten hemelwaterput èn voldoende hergebruik is, is een infiltratievoorziening volgens de tool aangeleverd door het CIW niet noodzakelijk. Gezien de correcte werking van de ondergrondse infiltratievoorziening niet kan gegarandeerd worden (drainage?) vragen wij om deze te suppressen. De vrijgekomen ruimte wordt bij voorkeur aangewend voor het plaatsen van een aantal hemelwaterputten (met hergebruik) in functie van de maakbedrijven en wellness.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Bij uitvoering van bovenstaande maatregelen wordt geen impact verwacht op het overstromingsregime en wordt verdroging vermeden. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn echter niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen bijkomende wateroverlast zal voordoen.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

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

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

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

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

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

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het deel Omgevingstoets. De opslag moet

voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

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

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Een **eerste openbaar onderzoek** werd gehouden van 26 april 2024 tot en met 25 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **3 bezwaarschriften** ingediend.

Een **tweede openbaar onderzoek** werd gehouden van 29 juli 2024 tot en met 27 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **4 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Lawaaihinder

Bestaande meergezinswoning aan de straatzijde (huisnummer 60)

Voorliggende aanvraag is verbonden met een bestaande meergezinswoning die op vandaag niet wordt gebruikt als een meergezinswoning. De bestaande meergezinswoning wordt door de eigenaar in gebruik genomen als een toeristische logies. Daarnaast wordt ook kajakverhuur aangeboden op het terrein achteraan. Deze activiteit (zoals groepsverzameling) zorgt voor lawaaihinder naar de buurt.

Wellness

Voorliggende aanvraag voorziet achteraan het perceel een wellness met toegang via Ter Platen 60-61, dat zowel voor de hotelgasten als voor derden ter beschikking zal gesteld worden. De impact naar de buurt toe zal toenemen, niet enkel de verkeersdrukke. Niet duidelijk hoe de uitbating voor de wellness zal gebeuren.

2/ Verkeerssituatie in de omgeving

De impact in het mobiliteitsrapport wordt onterecht geminimaliseerd. Er wordt ernstige verkeersoverlast verwacht door de combinatie van twee grote projecten kortbij elkaar. De in- en uitgang van de ondergrondse parking van het Lafaut-project bevindt zich alsook op Ter Platen, net als de in- en uitrit van de nieuwbouw hotel.

De bezwaarindiener geeft aan dat de impact van dit project samen met het reeds vergunde project op de hoek van Ter Platen van Lafaut nv moet bekeken worden en samen de impact op de buurt heel erg vergroot. Met beide projecten samen wordt het evenwicht met de bestaande eengezinswoningen en meergezinswoningen niet duidelijk in acht genomen. Met de te verwachten verstoring van de leefomgeving van de bestaande bewoners werd geen rekening gehouden in de analyse van de grote projecten.

De nieuwe functie zal voor heel wat extra bewegingen zorgen en dit alles moet gebeuren in een zeer smalle straat, Ter Platen. De veiligheid voor fietsers en voetgangers laat nu te wensen over. De onderdoorgang aan Ter Platen brug is te laag voor veel bestelwagens, waardoor veel extra verkeer zal komen via de enige andere ingang tot de wijk, Kruitmagazijnstraat en ook de aanpalende straten zullen extra verkeer te verwerken krijgen.

In dit project bezwaar tegen de bijkomende last door bovengrondse parkeer- en leveringstoestanden. De 3 bovengrondse parkeerplaatsen vlak aan een tuinmuur en de leveringen voor de verschillende functies die zich achteraan zullen bevinden zullen impact hebben naar de buurt.

Een bezwaarindiener heeft de bezorgdheid over parkeeroverlast, gevaar voor spelende kinderen, het is op vandaag reeds druk verkeer in de smalle straat, reeds bestaande parkeerdruk in de buurt en er worden beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien in het project.

3/ Inpassing bouwvolume

Het nieuwbouwvolume wordt hoger voorzien dan de aanpalende appartementen rechts van het geplande hotel. Het nieuw volume zorgt voor een volledige insluiting van de drie aanpalende eengezinswoningen. Dit geeft nadelige gevolgen voor zon- en lichtinval.

De waarde en de veiligheid van een aanpalend appartement daalt door de oprichting van de nieuwbouw hotelfunctie omdat er op dezelfde hoogte wordt aangebouwd en hierdoor het zicht naar de stad wordt belemmerd. Op de plannen wordt een heel beperkte afscheiding voorzien tussen de terrassen (bovenste verdieping) waardoor er geen privacy meer is en mogelijk hinder van lawaai en geur .

Daarnaast is er aan het terras achteraan op de derde verdieping geen scheiding voorzien tussen het hotel en het terras van het aanpalend appartement. Het is een noodterras van het hotel. Maar zoals het nu is aangegeven op de plannen kunnen de hotelgasten toegang hebben tot het terras van het aanpalend appartement, en aldus toegang hebben tot de keuken en slaapkamer. Dit geeft een onveilig gevoel.

4/ Inpassing hotelfunctie

De locatie van dit nieuw hotel valt +/- 50 meter buiten de ring R40 maar de kleine driehoek 'Bourgondische Wijk' is anderzijds volledig omsloten door water (Schelde) met een dus zeer beperkte toegang. De bezwaarindiener gaat niet akkoord dat een hotelfunctie kan voorzien worden in een residentiële wijk waar inwoners van Gent en studenten in harmonie proberen samen te leven.

Bezorgdheid naar lawaaihinder door toeristen die niet gebonden zijn aan uren, toekomend en vertrekkend verkeer, dag en nacht.

5/ Graafwerken

De bezwaarindieners heeft de bezorgdheid dat de werkzaamheden en de trillingen van de graafmachines scheuren kunnen veroorzaken in de muren van de aanpalende woningen. Daarom wordt gevraagd om een plaatsbeschrijving onderling te laten opmaken voor de aangrenzende burens, op kosten van de uitbaters van het hotel.

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

1/ Lawaaihinder

Bestaande meergezinswoning aan de straatzijde (huisnummer 60)

De bestaande meergezinswoning (huisnummer 60) maakt geen deel uit van deze aanvraag. Het pand blijft bij ons gekend als een meergezinswoning en moet ook zo in gebruik worden genomen.

Wellness

De voorziene wellness is verbonden met de hotelfunctie. Het is niet de bedoeling dat deze wordt gebruikt door derden (mensen die niet verblijven in het hotel).

2/ Verkeerssituatie in de omgeving

Het Mobiliteitsbedrijf werd voor beide projecten om advies gevraagd.

Voorliggende aangevraagde ontwikkeling past in de omgeving. Door een goede bereikbaarheid, die nog beter zal worden in de toekomst, kan er gewerkt worden richting een duurzaam verplaatsingspatroon. Het project voldoet op vlak van capaciteit aan de stedelijke parkeerrichtlijnen en volgt de afspraken die werden genomen tijdens een voorbespreking.

De plannen voorzien 2 autoparkeerplaatsen t.h.v. de maakateliers waar laad- en losbewegingen kunnen plaatsvinden. Het is een meerwaarde dat deze bewegingen op eigen terrein worden opgevangen. Om te garanderen dat dit op termijn blijft werken zullen afspraken nodig zijn om de nodige ruimte te vrijwaren. Foutief geparkeerde wagens belemmeren namelijk de keerbewegingen. Daarnaast mag de ruimte tussen de boom en woningen 62 en 63 in geen geval geblokkeerd worden. Deze ruimte is noodzakelijk om een keerbeweging op eigen terrein te kunnen maken, zodat er voorwaarts richting de openbare weg kan gereden worden.

De bewegingen voor levering achteraan is in de bestaande toestand reeds aanwezig omdat de gelijkvloerse verdieping op vandaag ook de functie heeft van atelier en productie heeft. In die zin zou er niet veel meer lawaaihinder mogen zijn.

3/ Inpassing bouwvolume

De nieuwe uitbreiding kan een impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Het nieuw bouwvolume zoekt een evenwicht tussen het inrichten van bruikbare oppervlaktes enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beiden is eigen aan het stedelijk wonen.

We ontkennen niet dat het nieuwbouwwolume aan de linkerzijde een zekere impact zal hebben op de aanpalende eengezinswoningen. In de aanvraag werd een aankoopovereenkomst toegevoegd van één van de eengezinswoningen. Tijdens de voorbesprekingen werd de ruimtelijke oefening gedaan om de 3 bestaande eengezinswoningen mee op te nemen in een groter geheel. Gekeken vanuit dit groter geheel waarbij de bestaande eengezinswoningen werden meegenomen is de inpassing van het nieuwbouwwolume aanvaardbaar en de impact naar de buurt beperkt.

Het ontwerp zou moeten aantonen dat de kwaliteit blijvend kan gegarandeerd worden voor de bestaande wooneenheden, ook als ze niet allemaal mee worden opgenomen in de toekomst. Dit wordt in deze aanvraag gemist.

Het nieuwbouwwolume sluit langsheen de rechterzijde aan met de bestaande meergezinswoning. De impact op de aanpalende meergezinswoning is beperkt. Tussen de terrassen op de derde verdieping wordt een zichtschermb voorzien waardoor het ontwerp voldoet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Eender welke ontwikkeling kan zorgen voor enig geluid. Dit is eigen aan het stedelijk wonen. Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

4/ Inpassing hotelfunctie

Voorliggende aanvraag voor het oprichten van een hotel voldoet aan de richtlijnen opgenomen in de visienota nieuw groot logies. Het project is gelegen in één van de zones buiten de R40/N430 waar de visienota nieuw groot logies aanmoedigt, met name het stedelijk knooppunt SO2 Zuiderpoort. Toeristisch gezien is de plek interessant voor de locatie van nieuw logies: naast de Schelde en op loopafstand van zowel Kunstenkwartier als Historisch Centrum.

5/ Graafwerken

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 of aan het openbaar domein. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het oprichten van een hotel en het slopen van bestaande gebouwen op de betreffende percelen.

TEAM STADSBOUWMEESTER

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 17/11/2022, nadien was er verdere afstemming per email.

Tijdens het laatste advies per mail in juni 2023 werd volgende meegegeven:

- *Bovenste teruggetrokken bouwlaag*
 - *Programmatorisch gaat het in die bouwlaag over de conciërgewoning, en nog een kamer.*

- *Voor ons ook relevant de 5^{de} laag af te stemmen op het ritmiek van de gevel, en enkel de concierge hier te voorzien?*
- *Daarnaast is groendak met warmtepompen. Eerder werd gevraagd technieken mee op te nemen in volumetrie. De inpassing ervan vinden wij nog erg mager. Kroonlijst of beëindiging lijkt niet helemaal robuust. Worden technieken voldoende aan het oog onttrokken? Zoals reeds vele malen meegegeven: we willen geen opdakse technieken omwille van impact op het beeld. Moet worden opgenomen in het gebouw, of aan het oog onttrokken. Ook schermen, omkastingen,.. zullen het beeld verstoren. We zien een soort groen randje op het gevelbeeld. Maar is dat dan het groendak? Of hoe zien ze dat?*
- *Gevelopbouw: voor ons kan de gevel nog eenvoudiger, meer raster en minder vreemde details. En op een uniformere manier aansluiten bij de buurt:*
 - *De aansluiting met de buurt is afwijkend. De ingang naar de ondergrondse parking wordt op die manier benadrukt in de gevel. Zou sterker zijn doortrekken grid en conform zelfde opbouw aan te sluiten. Voor ons valt het project daar uiteen.*
 - *Hier en daar worden enkele donkere lateien voorgesteld. Dat is voor ons onduidelijk en heeft ons inziens geen reden. Het maakt de lezing van het grid en raster onnodig complex. We adviseren dat eruit te halen.*

Conclusie Team Stadsbouwmeester: Team Stadsbouwmeester waardeert 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 onder voorwaarde dat:

- De kroonlijst voldoende hoog wordt opgetrokken zodat technieken en technische installaties aan het oog worden onttrokken. Op deze locatie zullen deze het beeld sterk kunnen verstoren.
- Het raster van de voorgevel op eenvoudige wijze wordt doorgezet. De donkere horizontale leien vormen uitzonderingen in het algemene beeld. Dat maakt de lezing van het gebouw onnodig complex. Team Stadsbouwmeester adviseert deze eruit te halen en de materialisatie van het raster overal door te zetten. Met name, de plaatafwerking ter hoogte van de eetzaal op het gelijkvloers (tussen gelijkvloers en eerste laag) en de plaatafwerking tussen de tweede en derde laag in de linkse travee op het voorgevelbeeld.

Het advies van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

PROGRAMMA

Voorliggende aanvraag betreft de oprichting van een nieuw groot logies volgens de visienota nieuw groot logies (vanaf 16 verhuureenheden) aan de straatzijde. Het project is gelegen in één van de zones buiten de R40/N430 waar de visienota nieuw groot logies aanmoedigt, met name het stedelijk knooppunt SO2 Zuiderpoort. Toeristisch gezien is de plek interessant voor de

locatie van nieuw logies: naast de Schelde en op loopafstand van zowel Kunstenkwartier als Historisch Centrum.

In het bestaand bouwvolume achteraan het perceel blijft het pand een meergezinswoning met woonfunctie op de verdiepingen en gelijkvloers een atelier en wellness. De functies maakatelier en wellness zijn kwetsbare stedelijke functies die inpasbaar zijn op deze locatie volgens de visienota Ruimte voor Gent. De woonfunctie op de verdiepingen worden vergund geacht.

SLOOP EN VOLUME

nieuwbouwvolume hotel

Er kan akkoord worden gegaan met de sloop van de bestaande woongebouwen aan de straatzijde.

Het nieuwbouwvolume aan de straatzijde van 4 bouwlagen en een teruggetrokken 5^e bouwlaag is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar op deze locatie langsheen het water. Tijdens een voortraject werd gevraagd om de 5^e bouwlaag voldoende teruggetrokken op te richten onder de 45-graden. Op voorliggende plannen wordt deze terugtrekking niet volledig onder de 45-graden voorzien. Dit wordt betreurd.

Om het toelaatbaar gabarit te bepalen werd de connectie met de rechter aanpalende buur gezocht en gevonden. De impact naar de rechterbuur, een bestaande meergezinswoning is zeer beperkt.

De connectie met de linker aanpalende buur is er niet. Het is een gemiste kans dat de drie woningen niet mee in beeld komen in voorliggende aanvraag. Het ontwerp zou moeten aantonen dat de kwaliteit blijvend kan gegarandeerd worden voor de bestaande wooneenheden, ook als ze niet allemaal mee worden opgenomen in de toekomst. Hier is geen informatie toegevoegd aan het dossier. Wel is een eigendomsakte toegevoegd van een van de woningen die ook in eigendom is van de eigenaar.

Het plaatsen van nieuwe keldergatenverluchtingen in het trottoir **wordt niet toegestaan**. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

bestaande meergezinswoning achteraan perceel (huisnr. 61)

In het bestaand bouwvolume achteraan het perceel bevindt zich op de eerste verdieping een woonfunctie. Deze inrichting voldoet niet aan de huidige voorschriften. Wanneer ingrijpende verbouwwerken plaatsvinden moet het ontwerp in zijn geheel voldoet aan de geldende voorschriften. Voorliggende aanvraag voorziet de aanpassing van het dak waarbij het dak wordt vernieuwd en de dakrand wordt opgetrokken. Deze werken worden als te ingrijpend beschouwd waardoor het ontwerp moet voldoen aan de geldende voorschriften van het Algemeen Bouwreglement. Het is aan de aanvrager om de inrichting te laten voldoen aan de geldende voorschriften of geen vergunningsplichtige volume-aanpassing te voorzien aan het dak. **De aanpassingen aan het dak worden bijgevolg uit de vergunning gesloten.**

Verder worden sloop- en verbouwwerken voorzien aan het bestaand bouwvolume achteraan het perceel. Er kan akkoord worden gegaan met de sloop van de bouwvolumes. Deze zorgen voor een kwaliteitsverhoging van het aangevraagd project en is nodig om de leefbaarheid op het perceel te verhogen. De ingrepen zorgen voor een beperkte ontpitting en vergroening in het binnengebied.

BOMEN

In een kleine stadstuin bevinden zich 2 rijen van telkens 4 hoogstammige bomen op korte afstand van elkaar, waarvan 6 met een stamomtrek van ca. 56 cm tot ca. 88 cm. Achter de percelen is aanpalend een binnentuin aanwezig met hoogstammige bomen. **Er kan akkoord worden gegaan met het rooien van de bomen indien minimaal 6 hoogstammige bomen (HS 10/12) worden heraan geplant het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.**

MOBILITEIT

Vanuit mobiliteitsoogpunt is er geen bezwaar tegen de aangevraagde functiewijziging. De ontwikkeling past in de omgeving. Door een goede bereikbaarheid, die nog beter zal worden in de toekomst, kan er gewerkt worden richting een duurzaam verplaatsingspatroon.

Het project voldoet op vlak van capaciteit aan de stedelijke parkeerrichtlijnen en volgt de afspraken uit de voorbespreking:

- Er worden 72 fietsparkeerplaatsen voorzien: Bovengronds zijn er al 28 bestaande fietsparkeerplaatsen. Dit wordt uitgebreid met 16 fietsparkeerplaatsen, waarvan 4 buitenmaatse. In de ondergrondse ruimte worden 28 fietsparkeerplaatsen voorzien.
- Er zijn 15 parkeerplaatsen voor auto's, waarvan 5 bovengronds (3 effectieve parkeerplaatsen en 2 laad-en losparkeerplaatsen) en 10 ondergronds. Voor het hotel werd een parkeernorm van 0.25 autoparkeerplaatsen per kamer afgesproken. Dit moet volstaan voor bezoekers én personeel. De 5 bovengrondse parkeerplaatsen zijn in theorie voldoende. In de praktijk zal dit wellicht gereduceerd (moeten) worden naar 4 (zie punt 'logistiek'). Dit is geen breekpunt.

De plannen zijn voldoende kwalitatief uitgewerkt.

- De bovengrondse fietsparkeerplaatsen volgen de richtlijnen van de stad. Ze zijn voldoende breed en vlot toegankelijk. Het is onduidelijk of de 16 nieuwe bovengrondse fietsparkeerplaatsen overdekt worden. Ook al zijn deze fietsparkeerplaatsen voor bezoekers: een overdekte fietsparkeerplaats is altijd beter dan een niet overdekte. Dit is in dit dossier echter geen breekpunt.
- Een fietshelling van 18% is redelijk steil. De centrale trap die wordt voorzien, biedt fietsers de kans om op een comfortabele manier die fiets omhoog te duwen. Aangezien de helling verkeer in één enkele richting toelaat
- De ondergrondse ruimte wordt zo efficiënt mogelijk ingericht. Er wordt geadviseerd de parkeerplaatsen ook met belijning aan te duiden. Op die manier worden de wagens georganiseerd, waardoor de manoeuvreerruimte gevrijwaard wordt én blijven de fietsenstallingen vlot toegankelijk.
- De beide inritten worden gebruikt in beide richtingen. We vragen daarom een voorrangregeling in te voeren, met voorrang voor inrijdend verkeer (bvb. door een groen-rood-verkeerslicht). Op die manier wordt de hinder van wachtende voertuigen op het openbaar domein beperkt. Voor de ondergrondse inrit dient het systeem rekening te houden met de tijdsnood die fietsers nodig hebben om de omhoog-beweging te maken.

Logistiek

De plannen voorzien 2 autoparkeerplaatsen t.h.v. de maakateliers waar laad- en losbewegingen kunnen plaatsvinden. Het is een meerwaarde dat deze bewegingen op eigen terrein worden opgevangen. Om te garanderen dat dit op termijn blijft werken zullen afspraken nodig zijn om de nodige ruimte te vrijwaren. Foutief geparkeerde wagens belemmeren namelijk de keerbewegingen. Daarnaast mag de ruimte tussen de boom en woningen 62 en 63 in geen geval

geblokkeerd worden. Deze ruimte is noodzakelijk om een keerbeweging op eigen terrein te kunnen maken, zodat er voorwaarts richting de openbare weg kan gereden worden.

Werfverkeer

Door de grootte en ligging van het project zal de bouwfase impact hebben op het openbaar domein en de gebiedsbereikbaarheid. De bouwheer dient voor de start van de werken contact op te nemen met de Stad Gent én de wegbeheerder van de R40 (Vlaams Gewest, Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen).

Conclusie mobiliteit: Er moet een voorrangregeling uitgewerkt worden voor beide toegangen tot de site (ondergrondse parkeergarage & doorrit naar maakateliers). Inrijdende bewegingen hebben hierbij voorrang.

BEREIKBAARHEID

In voorliggende aanvraag is de bereikbaarheid van de brandweer naar de achterliggende gebouwen niet verzekerd. Een geakteerde overeenkomst erfdienstbaarheid met een aanpalende buur is toegevoegd aan het dossier. Hierdoor wordt de brandweerbereikbaarheid gegarandeerd.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Stedenbouwkundige handelingen

Sloop

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Een sloopopvolgingsplan is niet nodig aangezien het om een sloop gaat van een residentieel gebouw < 5.000m³. De te slopen gebouwen zijn samen kleiner dan 5.000m³ en het aandeel van het niet-residentieel volume is kleiner dan 1.000m³ en minder dan 1/3 van het residentieel volume.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Grondverzet

Grondverzet moet 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).

Voor het projectgebied werden beschrijvende bodemonderzoeken opgemaakt. Er moet tijdens de afgravingen 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.

Exploitatie van het hotel met haar publiek toegankelijke wellness, een conciërgewoning, maakateliers en studio's.

De ingedeelde inrichtingen/activiteiten zijn:

- Lozing van huishoudelijk afvalwater, andere dan van een woonfunctie, met een debiet > 600 m³/jaar, via 2 lozingspunten;
- 4 warmtepompen voor verwarming en koeling;
- Opslag van kuisproducten in een lokaal;
- Wellness, met 1 sauna, 3 infraroodpanelen, 3 douches, 1 toilet, 1 stoombad, 2 dompelbaden en 1 ijsbad.

Afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, glas, gft, ...) worden volgens Vlarema (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. De bedrijfsafvalstoffen zullen gescheiden ingezameld worden en door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden waarbij een reële kostprijs wordt betaald.

De capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen mogen niet overbelast worden en er dient een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval gevoerd worden.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Afvalwater (conform het advies van VMM)

Lozingsituatie

De inrichting ligt in centraal gebied. In Ter Platen is een DWA-riolering aanwezig die aangesloten is op de RWZI Gent. Er ligt geen RWA-riolering in de straat, maar aan de overkant van de straat stroomt de Nederschedde, een bevaarbare waterloop, die vervolgens uitmondt in de Boven-Zeeschedde.

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 1 250 m³/jaar huishoudelijk afvalwater, conform rubriek: 3.2.2°a).

Huishoudelijk afvalwater

Er worden 2 lozingspunten aangevraagd voor het huishoudelijk afvalwater:

- LP AW1 is het nieuwe lozingspunt dat aangevraagd wordt voor het huishoudelijk afvalwater afkomstig van het hotel ter hoogte van Ter Platen 66 – 68.
- LP AW2 is het bestaande lozingspunt waarop het huishoudelijk afvalwater van Ter Platen 60 en 61 momenteel zijn aangesloten.

Gezien het project gelegen is in centraal gebied, lozen beide lozingspunten op de openbare DWA-riolering van Ter Platen. Er wordt een totaal lozingsdebit aangevraagd van 1 250 m³/jaar voor de beide lozingspunten, conform rubriek 3.2.2°a).

LP AW1

Het verbruik en de lozing van het huishoudelijk afvalwater op dagbasis ter hoogte van Ter Platen 66 – 68 bestaat uit :

- Douches: 37 tweepersoonskamers hotel
- Sanitair: 37 tweepersoonskamers hotel
- Sanitair personeel: 6 full time personen
- Kuiswater: 37 kamers + gemene delen
- Vaat keuken en andere kleinere verbruiken (vb. bar)
- Onderhoud tuin

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de conciërgewoning wordt niet in rekening gebracht, daar dit een woongelegenheden betreft en deze niet ingedeeld is volgens de Vlarem II-indelingslijst.

Er wordt een dagelijks verbruik van ± 3,2 m³/dag ingeschat. Op jaarbasis betekent dit een verbruik (hemelwater en drinkwater) en lozing van ± 1 168 m³/jaar.

Het zwart water afkomstig van de toiletten wordt afzonderlijk opgevangen een eerst door een septische put geleid, alvorens het geloosd wordt samen met het overige huishoudelijk afvalwater. De nieuwe septische put heeft een inhoud van 18,9 m³ (ofwel 80 IE). Ter hoogte van het lozingspunt is er een controleput aanwezig.

LP AW2

Het verbruik en lozing van het huishoudelijk afvalwater op dagbasis ter hoogte van Ter Platen 60 en 61 bestaat uit:

- Kuiswater: gemeenschappelijke ruimtes, maakateliers en wellness
De maakateliers omvatten kleine ambachtelijke bedrijvigheden die op Vlarem-II vlak niet indelingsplichtig zijn. Voorbeelden zijn: Webdesign, binnenhuisarchitect, interieurdesign, bloemschikken, pottenbakken, mandenvlechten, herstelatelier voor oud speelgoed, erfstukken, etc. Er zullen lavabo's zijn maar er worden zeker geen gevaarlijke stoffen geloosd zoals verf of andere chemicaliën. De lokalen worden verhuurd, waarbij de huurders wellicht af en toe zullen variëren.
- Vaat keuken en andere kleine verbruiken (vb. maakatelier)
- Onderhoud tuin
- Sanitair wellness
- Douches wellness

- Periodieke lozing van jacuzzi's en ijsbad. Het water van de jacuzzi's en het ijsbad wordt constant gefilterd en gereinigd. Een periodieke lozing van de spui of de baden is noodzakelijk.

Gezien de wellness een klasse 3 inrichting betreft, kan het afvalwater beschouwd worden als huishoudelijk afvalwater ipv. bedrijfsafvalwater.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de studio's wordt niet in rekening gebracht, daar dit woonegelegenheden betreft en deze niet ingedeeld zijn volgens de Vlare II-indelingslijst.

Er wordt een dagelijks verbruik van $\pm 6,8 \text{ m}^3/\text{dag}$ ingeschat. Op jaarbasis betekent dit een maximaal verbruik en lozing van $\pm 173 \text{ m}^3/\text{jaar}$ (sanitair, kleine verbruiken en onderhoud: $0,4 \text{ m}^3/\text{dag} - 146 \text{ m}^3/\text{jaar}$ en wellness: $6,4 \text{ m}^3/\text{dag} - 27 \text{ m}^3/\text{jaar}$).

Het zwart water afkomstig van de toiletten wordt afzonderlijk opgevangen en eerst door een septische put geleid. De nieuwe septische put heeft een inhoud van $18,9 \text{ m}^3$ (ofwel 80 IE). Voor het huishoudelijk afvalwater afkomstig van Ter Platen 61 (maakateliers, wellness en studio's) is er reeds een bestaande riolering aanwezig die vervolgens samenkomt met het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de studio's van Ter Platen 60. Ook hier wordt het zwart water afkomstig van de toiletten (zowel van Ter Platen 60 als 61) afzonderlijk opgevangen en eerst door een septische put geleid, alvorens het geloosd wordt samen met het overige huishoudelijk afvalwater. Deze bestaande septische put heeft een inhoud van $7,3 \text{ m}^3$. Ter hoogte van het lozingspunt is er een controleput aanwezig.

Bovenstaande wordt aanvaard.

De lozing van het huishoudelijk afvalwater dient te voldoen aan de voorwaarden voor lozing van huishoudelijk afvalwater in centraal gebied, conform artikel 4.2.8.2. van Vlare II. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De detergents die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS-fiches beschikbaar voor de toezichhoudende overheid. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Bedrijfsafvalwater

Er ontstaat geen bedrijfsafvalwater bij de exploitatie van de inrichting.

Hemelwater

Zie gecoördineerde Waterparagraaf.

Bodem

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Alle vaten en bussen met gevaarlijke vloeibare producten moeten conform Vlare II ingekuipt zijn. Dit betekent dat ze ofwel in een ruimte moeten staan die in zijn geheel een vloeistofdichte inkuiping vormt door het aanbrengen van een coating op de vloer en gecoate voldoende hoge randen ofwel moeten de bussen of vaten op een lekbak staan (rooster met een vloeistofdichte bak onder, bvb. in metaal). Dit wordt opgenomen als opmerking.

Lucht

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

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

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

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Welness

Voor de aanleg en exploitatie van de baden dienen de voorwaarden uit Vlare II, Afdeling 5.32.8 gerespecteerd te worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Energie

Voor het hotel is er een gecompartmenteerde centrale stookplaats in de kelderverdieping voorzien. Er wordt enkel een gasaansluiting voorzien als backup voor de boiler voor productie sanitair warm water. De verwarming van het sanitair water en de verwarming van het gebouw wordt normaliter voorzien door warmtepompen. De technische installatie zal zich (samen met de ventilatiegroepen) op de dakverdieping bevinden.

De inrichting komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00

of <http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Geluid

Volgens het aanvraagdossier zullen er geen feesten, shows, e.d. plaatsvinden in het hotel.

Geur

Volgens het aanvraagdossier zullen er geen bereidingen van warme maaltijden zijn.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de

plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bemaling (conform het advies VMM, advies op basis van de bemalingsstudie toegevoegd aan het dossier)

De voorliggende aanvraag betreft een tijdelijke bemaling noodzakelijk voor de bouw van een ondergrondse bouwlaag (ikv. parkeerplaatsen), waarop een hotel zal opgetrokken worden ter hoogte van Ter Platen 66 –68 te Gent. Er wordt een bemaling voorzien voor de ondergrondse kelderconstructie met een liftput. De bemalingsduur wordt ingeschat op maximaal 150 kalenderdagen.

Bemalingscascade

1. Beperken/Retourbemaling

Door de bebouwde omgeving, de ondoorlatende bovenlagen (tot 8 meter) en de gebrekkige ruimte op het bouwterrein is een oppervlakkige infiltratie praktisch niet mogelijk.

Door het gekozen type bemalingssysteem (vacuümbemaling) en uitvoeringsmethode van de bouwput (waterremmende wanden) is een retourbemaling d.m.v. dieptebronnen (met retourbronnen) noch aangewezen, noch uitvoerbaar. Bij het gebruik van een vacuümbemaling komt het bemalingswater immers in contact met lucht waardoor oxidatie tot stand komt. Tijdens dit proces zullen onder andere ijzerdeeltjes zich afzetten waardoor eventuele retourbronnen zeer snel zullen dichtslibben en niet meer zullen werken. Bovendien is een retourbemaling hier niet gewenst door de omliggende bebouwingen (ruimtegebrek) en afhankelijk van samenstelling grondwater (grondwateranalyse) en de infiltratiecapaciteit ondergrond (bodemanalyse).

Voor het beperken van het bemalingsdebiet wordt opgelegd dat de uitvoering van de bemaling binnen de gesloten bouwput met een sonde-gestuurde spanningsbemaling wordt toegepast. Bij dit systeem zal het pompdebiet zich automatisch aanpassen indien een vooraf ingesteld waterpeil al dan niet wordt overschreden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

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

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

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

Verder wordt aangeraden om de grondwaterstand verder op te volgen richting de zomermaanden. Mogelijks kan de bemaling sterk gereduceerd worden of zelfs wegvallen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

2. Hergebruik

Gezien de potentiële verontreiniging van het opgepompte grondwater is hergebruik niet wenselijk en wordt een aftappunt niet opgelegd.

3. Oppervlaktewater of RWA

Gezien de aanwezigheid van de Nederschelde aan de overzijde van de straat, kan het bemalingswater geloosd worden op oppervlaktewater, dit door middel van een brugconstructie over de straat. Hiervoor wordt een tijdelijke lozingsvergunning met een “vaste” lozingsconstructie via een machtiging aangevraagd bij de waterbeheerder, nl. De Vlaamse Waterweg.

De voorwaarden uit het advies (omv-2023138769 Behandeling in eerste aanleg-002) en de machtiging van de waterbeheerder dienen opgevolgd te worden.

4. Gemengde riolering

Lozing op de gemengde riolering wordt niet weerhouden gezien de aanwezigheid van oppervlaktewater nabij de werfzone.

Het bedrijf vraagt zodoende de lozing aan van het bemalingswater op oppervlaktewater, namelijk de Nederschelde. Dit door middel van een brugconstructie (met een minimale vrije hoogte van 5 meter) over de volledige breedte van de straat om de hinder voor het doorrijdend verkeer te minimaliseren.

Bedrijfsafvalwater (bemalingswater) – verontreiniging

Er wordt op basis van de uitgevoerde screening van de OVAM-dossiers aangenomen dat er mogelijk verhoogde concentraties aan arseen, ammonium en sulfaat kunnen voorkomen in het bemalingswater. Zodoende worden hiervoor lozingsnormen aangevraagd, alsook een waterzuivering.

Het bedrijf vraagt het lozen van 15,1 m³/uur – 363 m³/dag – 25.815 m³/jaar bemalingswater, met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een WZI, op oppervlaktewater, namelijk de Nederschelde, gedurende 150 dagen aan (rubriek 3.4.2° en 3.6.3.2°).

Debiet

De bouwput wordt uitgevoerd in een gesloten bouwput en wordt hierbij voorzien van een waterremmende wand (secans, soilmix, ... naargelang keuze van de uitvoerder) rondom de volledige bouwput, met aanzetdiepte tot in de tertiaire lagen (minstens ± 8 m onder het maaiveld).

Uit de berekeningen van het opbarstrisico is gebleken dat een spanningsbemaling noodzakelijk is om opbarst van de keldervloer te vermijden. Deze spanningsbemaling wordt ontworpen met vacuümfilters tot 10 m onder het maaiveld, namelijk tot in het watervoerende pakket. Dit dient louter als spanningsbemaling en zal bijgevolg het bovenliggend kleipakket niet volledig 'droog' maken.

Het uit te graven pakket zal zodoende steeds relatief nat blijven en bijgevolg zeer moeilijk droog te pompen. Er kunnen eventueel enkele verzamelputten voorzien worden in de hoeken van de put om zo het lekkend grondwater uit de vettige bodem te pompen. Dit als open bemaling. De modellering werd uitgevoerd met behulp van het analytisch softwarepakket MWell om het bemalingsdebit en de invloedstraal te bepalen.

Er wordt in de bemalingsstudie aangeraden om de grondwaterstand verder op te volgen richting de zomermaanden. Er wordt hierbij aangegeven dat de bemaling zodoende mogelijks sterk gereduceerd kan worden of zelfs kan wegvallen. Ook wordt aangeraden om de spanningsbemaling sonde-gestuurd te installeren, zodanig zeker niet dieper te onttrekken dan volstrekt nodig.

De lokale, kortstondige diepere bemaling voor de liftputten draagt niet bij tot de globale invloedzone van de bemaling, omwille van de zeer korte duur (enkele dagen). Er wordt in de bemalingsstudie aangeraden om de liftput, indien mogelijk, prefab uit te voeren en zo de bemalingstermijn zo beperkt mogelijk te houden of zelf in het geheel te kunnen vermijden. Dit is echter een keuze van de uitvoerder en dient afgestemd te worden op het terrein.

De Nederschelde zal daarnaast ook als natuurlijke barrière functioneren waardoor de grondwaterverlaging minder merkbaar zal zijn aan de overzijde.

Lozingsvoorwaarden

Het bedrijf vraagt geen sectorale lozingsvoorwaarden aan. De algemene lozingsvoorwaarden voor lozing op oppervlaktewater zijn van toepassing.

De invloedstraal van de bemaling strekt zich uit over een maximale afstand van ± 75 m ten opzichte van het midden van de bouwput. De grens van de invloedzone werd hierbij vastgelegd op een verlaging tot 0,05 m.

Binnen de invloedstraal van de bemaling:

- Zijn er relevante bodemonderzoeken gekend;
- Is er geen PFAS no regret zone. De dichtstbijzijnde bevindt zich op ± 950 m.

In de onderzoeken werd enkel voor arseen in meerdere peilbuizen een concentratie opgemeten welke hoger is dan het indelingscriterium. Er wordt aangenomen dat er concentraties boven de richtwaarde (MKN) aanwezig zijn voor ammonium en sulfaat in het grondwater. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat ze veroorzaakt zijn door ofwel de vroegere lichtgasproductie ofwel door natuurlijke processen.

Er wordt in de bemalingsstudie aangegeven dat er zware metalen en PAK's gemeten wordt in het grondwater, maar later wordt er aangegeven dat de PAK en zware metalen enkel in het

vaste deel van de aarde worden vastgesteld. Verder in de bemalingsstudie worden er peilbuisanalyses opgenomen die aantonen dat er in het grondwater wel zware metalen aangetroffen worden (chromium, koper, nikkel en zink), maar dit steeds in concentraties kleiner dan het indelingscriterium gevaarlijke stoffen (IC GS). Over de PAK's is geen verdere informatie opgenomen.

Er werden geen bijkomende grondwateranalyses uitgevoerd. Er wordt bijkomend aangegeven dat de werfzone zich niet in of nabij een PFAS no-regret zone bevindt en dat er dus geen reden is om aan te nemen dat er verhoogde PFAS-waarden in het grondwater aanwezig zijn.

Lozingsnormen op te nemen als bijzondere lozingsnormen (akkoord aanvrager en VMM):

- Voor arseen wordt een norm van 20 µg/l (4x IC) gehanteerd, daar de analysesresultaten aantonen dat er maximaal ± 10 µg/l arseen wordt verwacht in het bemalingswater.
- De Nederschelde is een oppervlaktewater dat valt onder het type 'grote rivier'. Voor dit type oppervlaktewater is er geen MKN voor ammonium en bedraagt de MKN voor sulfaten 150 mg/l, conform bijlage 2.3.1 van VLAREM II.
Voor de normering van stikstofcomponenten wordt bij lozing op oppervlaktewater verwezen naar de algemene lozingsvoorwaarden voor stedelijk afvalwater, namelijk N totaal = 15 mg/l.
- Uit de opgenomen beschrijving van het BBO blijkt dat er slechts 1 peilbuis is, waarin sulfaten in verhoogde concentraties kunnen voorkomen. Zodoende wordt een lozingsnorm van 300 mg/l (2x MKN) opgenomen.

Waterzuivering

Er wordt geen beschrijving opgenomen van de waterzuivering. Er wordt enkel aangegeven dat er gebruik gemaakt zal worden om een kleine waterzuivering, teneinde te voldoen aan de lozingsnormen. In de bemalingsstudie is opgenomen dat er een voorbehandeling voorzien wordt bestaande uit beluchting in een groot buffervat/container om het eventuele aanwezige ijzer te oxideren.

De VMM raadt aan om na de voorbehandeling met beluchting zeker ook een filter te plaatsen om het geoxideerde ijzer te verwijderen. Verder dient de waterzuivering conform de BBT-studie 'Bodemsanering' te zijn. Voor de opstart van de bemaling dient een staal genomen te worden van het bemalingswater om te besluiten of de WZI al dan niet in werking zal moeten treden en indien vereist, welk type WZI er nodig is. Verdere monitoring is eveneens noodzakelijk.

Controle-inrichting

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 artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

Om de kwaliteit van het geloosde bemalingswater te bepalen, dient een aftapkraan voorzien te worden.

Monitoring

De inrichting dient minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren voor de parameters overeenkomstig artikel 4.2.5.3.1 van VLAREM II.

Minstens voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden van het opgepompte bemalingswater. De te analyseren parameters zijn zodoende minstens arseen, totaal stikstof en sulfaat. Gezien de onduidelijkheid mbt. de aanwezigheid van zware metalen en PAK's dienen deze parameters voor de opstart van de bemaling ook eenmalig gecontroleerd te worden. Indien deze parameters toch aanwezig zouden zijn, dienen de benodigde lozingsnormen aangevraagd te worden en worden ook deze parameters opgenomen in de verdere monitoring.

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
-Bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
-Bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Concluderend worden volgende bijzondere voorwaarden van toepassing gesteld:

Lozingsnormen:

Arseen: 20 µg/l

Totaal stikstof: 15 mg/l

Sulfaat 300 mg/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. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

KWZI

De waterzuivering dient conform de BBT 'Bodemsanering' te zijn. Er wordt aangeraden om na de voorbehandeling met beluchting zeker ook een filter te plaatsen om het geoxideerde ijzer te verwijderen.

Controlepunt

Om de kwaliteit van het geloosde bemalingswater te bepalen, dient een aftapkraan voorzien te worden.

Analyses

De inrichting dient minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren voor de parameters overeenkomstig artikel 4.2.5.3.1 van VLAREM II.

Minstens voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden van het opgepompte bemalingswater. De te analyseren parameters zijn zodoende minstens arseen, totaal stikstof en sulfaat.

Gezien de onduidelijkheid mbt. de aanwezigheid van zware metalen en PAK's dienen deze parameters voor de opstart van de bemaling ook eenmalig gecontroleerd te worden. Indien deze parameters toch aanwezig zouden zijn, dienen de benodigde lozingsnormen aangevraagd te worden en worden ook deze parameters opgenomen in de verdere monitoring.

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- Bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- Bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Zettingen

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

Geluid

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

Fauna en flora

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

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Dit wordt opgenomen als opmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig voor de geplande dakaanpassingen aan de bestaande meergezinswoning achteraan perceel (huisnr. 61) en **het plaatsen van keldergatenverluchtingen in het trottoir.**

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

Gunstig voor het milieuluik (IIOA). De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering: 1.341 m ³ /jaar ; 10 m ³ /dag ; 10 m ³ /uur: - LP AW1: 3,2 m ³ /dag – 1.168 m ³ /jaar - LP AW2: 6,8 m ³ /dag – 173 m ³ /jaar Nieuw	1341 m ³ /jaar
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) Het tijdelijk lozen van potentieel verontreinigd bemalingswater in oppervlaktewater: 15,1 m ³ /uur – 363 m ³ /dag – 25.815 m ³ /jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een WZI, op oppervlaktewater Nieuw	15,1 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) Het tijdelijk lozen van potentieel verontreinigd bemalingswater in oppervlaktewater: 15,1 m ³ /uur – 363 m ³ /dag – 25.815 m ³ /jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een WZI, op oppervlaktewater Nieuw	15,1 m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het exploiteren van 4 warmtepompen: - voor gelijkvloers en 37 kamers: WP1 => Elektrisch vermogen 12,60 kW (Thermisch / Koel 50,40 kW) WP2 => Elektrisch Vermogen 14,50 kW (Thermisch / Koel 56,00 kW) WP3 => Elektrisch Vermogen 3,97 kW (Thermisch / Koel 15,50 kW) - voor de conciërgewoning (appartement) is:	32,35 kW

	WP4 => Elektrisch Vermogen 1,28 kW (Thermisch / Koel 6,02 kW) Nieuw	
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag van max. 50 liter / kg klassieke kuisproducten Nieuw	50 liter
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden Het exploiteren van een wellness met 3 baden (1 stoombad 3m op 3m op 2m80 met stoomgenerator 12 KW, 1 dompelbad 2m x 3m x 1,55m en 1 ijsbad) Nieuw	3 baden
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) het tijdelijk exploiteren van een bronbemaling (max. 15,1 m ³ /u, 363 m ³ /dag en max. 25.815 m ³ /jaar over max. 150 dagen) Nieuw	25815 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_2023138769 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20221117_DO_KK_SBM0573_Ter_Platen_66_Hotelfunctie.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een hotel na het slopen van 2 woningen en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie aan TERPLATEN bvba (O.N.:0441486887) gelegen te Ter Platen 60, 61, 66 en 68, 9000 Gent.

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

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.
 Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Terplaten met inrichtingsnummer 20231127-0026 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering: 1.341 m ³ /jaar ; 10 m ³ /dag ; 10 m ³ /uur: - LP AW1: 3,2 m ³ /dag – 1.168 m ³ /jaar - LP AW2: 6,8 m ³ /dag – 173 m ³ /jaar Nieuw	1341 m ³ /jaar
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) Het tijdelijk lozen van potentieel verontreinigd bemalingswater in oppervlaktewater: 15,1 m ³ /uur – 363 m ³ /dag – 25.815 m ³ /jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een WZI, op oppervlaktewater Nieuw	15,1 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) Het tijdelijk lozen van potentieel verontreinigd bemalingswater in oppervlaktewater: 15,1 m ³ /uur – 363 m ³ /dag – 25.815 m ³ /jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een WZI, op oppervlaktewater Nieuw	15,1 m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het exploiteren van 4 warmtepompen: - voor gelijkvloers en 37 kamers: WP1 => Elektrisch vermogen 12,60 kW (Thermisch / Koel 50,40 kW) WP2 => Elektrisch Vermogen 14,50 kW (Thermisch / Koel 56,00 kW) WP3 => Elektrisch Vermogen 3,97 kW (Thermisch / Koel 15,50 kW)	32,35 kW

	- voor de conciërgewoning (appartement) is: WP4 => Elektrisch Vermogen 1,28 kW (Thermisch / Koel 6,02 kW) Nieuw	
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag van max. 50 liter / kg klassieke kuisproducten Nieuw	50 liter
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden Het exploiteren van een wellness met 3 baden (1 stoombad 3m op 3m op 2m80 met stoomgenerator 12 KW, 1 dompelbad 2m x 3m x 1,55m en 1 ijsbad) Nieuw	3 baden
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m³ per jaar) het tijdelijk exploiteren van een bronbemaling (max. 15,1 m³/u, 363 m³/dag en max. 25.815 m³/jaar over max. 150 dagen) Nieuw	25815 m³/jaar

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Volgende elementen worden uitgesloten van vergunning:

Het plaatsen van nieuwe keldergatenverluchtingen in het trottoir.

De geplande dakaanpassingen aan de bestaande meergezinswoning achteraan perceel (huisnr. 61)

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen moeten strikt gevolgd worden (zie integrale adviezen op het omgevingsloket):

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 september 2024 onder ref. 031150-010/KH/2024
- Op 19 augustus 2024 werd een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **Fluvius** onder ref. 5000066214.
- Op 8 augustus 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door **De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** onder ref. omv-2023138769.
- Op 7 juni 2024 werd een **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd door **VMM (M)** onder ref. KAGA/OMV/BG/JM/xtie 122728/51201.

- Op 21 mei 2024 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd door **Farys** onder ref. AD-24-460.

Wellness

De voorziene wellness is verbonden met de hotelfunctie. Deze mogen niet gebruikt worden door derden (mensen die niet verblijven in het hotel).

Groen

- Heraanplanting van minimaal 6 hoogstammige bomen (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.
- 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.

Mobiliteit

Er moet een voorrangsregeling uitgewerkt worden voor beide toegangen tot de site (ondergrondse parkeergarage & doorrit naar maakateliers). Inrijdende bewegingen hebben hierbij voorrang.

Toerisme

De exploitatie moet aangemeld worden bij:

- Toerisme Vlaanderen
- Stedelijke Dienst Belastingen

Openbaar domein

Riolering:

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

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de

diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inbandig rioleringsstelsel.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

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

Opbouw:

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

De poort voor de ondergrondse parking moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

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

Het plaatsen van nieuwe keldergatenverluchtingen in het trottoir wordt door onze dienst ongunstig geadviseerd. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein. Hiervoor moet de bouwheer een andere oplossing zoeken.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

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

Opritten te behouden en één oprit te verwijderen:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor de ondergrondse parking en slechts één oprit met een breedte van

maximum 4 meter op het openbaar domein voor de ondergrondse doorgang. Beide opritten zijn reeds bestaande opritten.

De middelste bestaande oprit is te verwijderen.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen,

Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail:

wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Openbare verlichting:

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Watertoets

Gescheiden stelsel

maakateliers, wellness en studio's

In het aanvraagdossier wordt gesteld dat er niet geraakt wordt aan de riolering van het gebouw.

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien. Vermits er volgens het aanvraagdossier o.a. baden worden voorzien voor de wellness en er sanitair wordt bijgeplaatst, dient zoveel als mogelijk het intern rioleringsstelsel gescheiden uitgevoerd te worden. Zeker daar waar ook grondwerken voor de omgevingsaanleg gebeuren.

hotel

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

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt vermoedelijk uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool. Dit is niet helemaal duidelijk (zie ook verder).
Er dient bekeken te worden samen met de rioolbeheerder of een aansluiting op de Nederschelde (RWA) mogelijk is.

Verharding

De verhardingen op het terrein wateren af naar een niet verharde of infiltrerende omgeving (op eigen terrein) of bestaat uit waterdoorlatende verharding.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad mag niet meer dan 2% bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

De natuurlijk infiltrerende verhardingen of overdekte constructies moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Hemelwaterput en groendak

hotel

Omdat het opgevangen hemelwater maximaal moet gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, wordt ook een dienstkraan in de conciërgewoning (onderhoud, indien plaatsing mogelijk is wasmachine) en op de gelijkvloerse verdieping van het hotel (onderhoud gebouw) opgelegd.

De hemelwaterput wordt bij voorkeur voorzien van een automatisch bijvulstelsel (technische info zie achtergronddocument bij de GSVH, p30).

Bestaande hemelwaterput aan woongebouwen

Het dossier bevat geen informatie over het hergebruik van het hemelwater uit de reeds bestaande hemelwaterput van 5,2 m³ waarop Ter Platen 60 en 61 aangesloten zijn. Indien nog geen hergebruik aanwezig is is het opportuun om de toiletten uit de maakateliers, de wellness en de studio's hier op aan te sluiten al of niet in combinatie met een nieuwe hemelwaterput ter vervanging van voorziene infiltratievoorziening (zie verder).

Infiltratievoorziening

hotel

Gezien er èn een groendak (minimum buffercapaciteit 50 l/m²) èn een daarop aangesloten hemelwaterput èn voldoende hergebruik is, is een infiltratievoorziening volgens de tool aangeleverd door het CIW niet noodzakelijk. Op de plannen wordt toch een infiltratievoorziening aangeduid. De correcte werking van de voorziening kan niet gegarandeerd worden (drainage?). We vragen de voorziening te supprimeren.

De vrijgekomen ruimte wordt bij voorkeur aangewend voor het plaatsen van een aantal hemelwaterputten (met hergebruik) in functie van de maakbedrijven, wellness en studio's al of niet samen met hergebruik uit de reeds bestaande hemelwaterput (zie hoger).

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Ondergrondse constructie

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

BIJZONDER VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELD INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Exploitatie van het hotel met haar publiek toegankelijke wellness, een conciërgewoning, maakateliers en studio's.

Brandveiligheid

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

Bemaling

Beperken debiet en periode bemaling

Voor het beperken van het bemalingsdebiet wordt opgelegd dat de uitvoering van de bemaling binnen de gesloten bouwput met een sonde-gestuurde spanningsbemaling wordt toegepast. Bij dit systeem zal het pompdebiet zich automatisch aanpassen indien een vooraf ingesteld waterpeil al dan niet wordt overschreden.

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

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

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

Verder wordt aangeraden om de grondwaterstand verder op te volgen richting de zomermaanden. Mogelijks kan de bemaling sterk gereduceerd worden of zelfs wegvallen.

Bedrijfsafvalwater (potentieel verontreinigd bemalingswater)

Bijzondere lozingsnormen:

-Arseen: 20 µg/l

-Totaal stikstof: 15 mg/l

-Sulfaat 300 mg/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. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

KWZI

De waterzuivering dient conform de BBT 'Bodemsanering' te zijn. Er wordt aangeraden om na de voorbehandeling met beluchting zeker ook een filter te plaatsen om het geoxideerde ijzer te verwijderen.

Controlepunt

Om de kwaliteit van het geloosde bemalingswater te bepalen, dient een aftapkraan voorzien te worden.

Analyses

De inrichting dient minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren voor de parameters overeenkomstig artikel 4.2.5.3.1 van VLAREM II.

Minstens voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden van het opgepompte bemalingswater. De te analyseren parameters zijn zodoende minstens arseen, totaal stikstof en sulfaat.

Gezien de onduidelijkheid mbt. de aanwezigheid van zware metalen en PAK's dienen deze parameters voor de opstart van de bemaling ook eenmalig gecontroleerd te worden. Indien deze parameters toch aanwezig zouden zijn, dienen de benodigde lozingsnormen aangevraagd te worden en worden ook deze parameters opgenomen in de verdere monitoring.

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

-Bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;

-Bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Geluidshinder

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Fauna en flora

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

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 Milieunavigators, 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 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Groen

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

In functie van een 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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

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.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Een sloopopvolgingsplan is niet nodig aangezien het om een sloop gaat van een residentieel gebouw < 5.000m³. De te slopen gebouwen zijn samen kleiner dan 5.000m³ en het aandeel van het niet-residentiële volume is kleiner dan 1.000m³ en minder dan 1/3 van het residentieel volume.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Grondverzet

Grondverzet moet 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).

Voor het projectgebied werden beschrijvende bodemonderzoeken opgemaakt. Er moet tijdens de afgravingen 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.

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 in kennisstelling 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 gedeeltes, 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de

dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de 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.

2024_CBS_09158 - OMV_2023138769 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een hotel na het slopen van 2 woningen en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie - met openbaar onderzoek - Ter Platen, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023138769

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_0_G_B_ZIIGLEVEL RECHTS_Ter Platen.pdf	ZwdVRPeB6DH66fVSyGOQvg==
BA_0_I_B_INPLANTINGSPLAN V2_Ter Platen.pdf	KGz8W8FXnz0q7fVwx/vrWg==
BA_0_I_N_INPL - PIV5_Ter Platen.pdf	kLjIbEpTozxYX485BjgAA==
BA_0_L_B_LEGENDE_Ter Platen.pdf	ZH2MvBPmdOP3s9DCosoo2A==
BA_0_L_N_LEGENDE - PIV5_Ter Platen.pdf	e7JNzGXINBjInXRARoC7uw==
BA_0_P_B__0 V2_Ter Platen.pdf	LeoA8FBoMvFOOg7EKR2Vjw==
BA_0_P_B__1 V2_Ter Platen.pdf	7yQt14tWlrpOyAUVvLDOpg==
BA_0_P_B_-1 RIOLERINGSPAN V2_Ter Platen.pdf	7Cksc/obq/XRcukygnTb0A==
BA_0_P_N__2 V2_Ter Platen.pdf	4/QsC0Nt/K600qUhiORCeg==
BA_0_P_N__3 V2_Ter Platen.pdf	2tOnnq9RKtwtD1k4YAyDyg==
BA_0_P_N__4 V2_Ter Platen.pdf	d+cVMWtyJukdhPatKPJTtA==
BA_0_P_N__DAKENPLAN V2_Ter Platen.pdf	lZPHOj70Vqqv+Al6Fp6vg==
BA_0_P_N_-1 KELDER - PIV5_Ter Platen.pdf	SHrk+VEXOQtd96har4Tccg==
BA_0_P_N_-1 RIOLERING - PIV5_Ter Platen.pdf	UWu1H2BdScZkVwobS/whcQ==

BA_0_P_N_+0 - PIV5_Ter Platen.pdf	w9+5BEQKPkPmj6knVLJlw==
BA_0_P_N_+1 - PIV5_Ter Platen.pdf	hRkbk0QuWCjOtFR4CiU67w==
BA_0_S_N_DOORSNEDE BB - PIV5_Ter Platen.pdf	380W3AaThLUYiC/s4ej2/g==
BA_0_S_N_DOORSNEDE CC_Ter Platen.pdf	iszfq+M8bolg8NSPRipNLA==
BA_0_S_N_DOORSNEDE DD - PIV5_Ter Platen.pdf	U/7s+PO3Rugi0B6kScIPVA==
BA_0_S_N_DOORSNEDE EE - PIV5_Ter Platen.pdf	e/v0bb1pzqvgVA0li3PjNQ==
BA_bouwen_G_N_ACHTERGEVEL 1_Ter Platen.pdf	V7uPAHngxVrPF09WQGfniA==
BA_bouwen_G_N_ACHTERGEVEL 2_Ter Platen.pdf	IJzpnLhSAX1Pq3P/wUr+6w==
BA_bouwen_G_N_VOORGEVEL_Ter Platen.pdf	L81u8ugzGy8VMNmIlMmJ4w==
BA_bouwen_G_N_ZIJGEVEL LINKS_Ter Platen.pdf	gBz4qfNGY3e3DfQf7evWOg==
BA_bouwen_S_N_PRINCIPESNEDE INFILTRATIE_Ter Platen.pdf	tgQVXCgMozlypE4wblbDLg==
BA_fietsenstalling_G_B_ZIJGEVEL LINKS_Ter Platen.pdf	Ynd5v82Uir/WwLiucAASBw==
BA_fietsenstalling_S_B_DOORSNEDE GG_Ter Platen.pdf	WcRCSPbEw8rM+Metn87Nwg==
BA_lockers en toebehoren kayaks_G_B_ZIJGEVEL RECHTS_Ter Platen.pdf	BKJHRXbz0WB9FewCo3yMIA==
BA_slopen_G_B_ACHTERGEVEL_Ter Platen.pdf	4JHshpBBck1JkuMcLslfsw==
BA_slopen_G_B_VOORGEVEL_Ter Platen.pdf	L2IGY4nO+8V+pVUXu7CFQA==
BA_slopen_G_B_ZIJGEVEL LINKS_Ter Platen.pdf	Vw+cONESAs45L3PXVjK6dQ==

BA_verbouwen_G_B_ACHTERGEVEL_Ter Platen.pdf	6j5lshrKmMUoKlayPjuGng==
BA_verbouwen_G_B_VOORGEVEL_Ter Platen.pdf	Be17nz8GC/Xah2Lcd4Jzgw==
BA_verbouwen_G_N_ACHTERGEVEL_Ter Platen.pdf	teENttCzzNPrla7kO6oypA==
BA_verbouwen_G_N_VOORGEVEL_Ter Platen.pdf	r/NyazlSztKfB5kl7sLM2A==
BA_verbouwen_G_N_ZIJGEVEL LINKS_Ter Platen.pdf	p30rzFS5ya7g7hklfxoCA==
BA_verbouwen_G_N_ZIJGEVEL RECHTS_Ter Platen.pdf	nPo92l//LM/32gQoq+OSsw==
BA_verbouwen_S_B_DOORSNEDE A_A__Ter Platen.pdf	AoWrUnXTeDVDzVygmi/isg==
BA_verbouwen_S_B_DOORSNEDE AA_Ter Platen.pdf	qKP+QETyvkQUgC8WJLgggQ==
BA_verbouwen_S_B_DOORSNEDE BB_Ter Platen.pdf	WM1LnZwR6tCbdJ5N2uKOQw==
BA_verbouwen_S_B_DOORSNEDE CC_Ter Platen.pdf	kexqR9j3ug2pFWxhyOTwtQ==
BA_verbouwen_S_B_DOORSNEDE FF_Ter Platen.pdf	TZElsXn1GWgWZuwc/uqwwQ==
BA_verbouwen_S_N_DOORSNEDE A_A__Ter Platen.pdf	QJws0yu14llq708cH7PSBg==
BA_verbouwen_S_N_DOORSNEDE AA_Ter Platen.pdf	iNgJhRygs7hf1NjOUCoOA==
BA_verbouwen_S_N_DOORSNEDE FF_Ter Platen.pdf	weJYvtlbnHPNm+O1gxqD8Q==

SBM0573 - Ter Platen 66 - hotel

17-11-2022 12:30 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0573 - Ter Platen 66 - hotel
Koen Vekeman
Edward Geers
Ter Platen 66, 9000,



SITUERING

De projectsite is gelegen aan Ter Platen. Aan straatzijde worden enkele panden afgebroken voor implementatie van het project. In het binnengebied zijn enkele bestaande gebouwen/magazijn.

Het voorstel gaat uit een gefaseerde ontwikkeling met hotelkamers in nieuwbouw aan straatzijde, behoud van 15 studio's in de achterbouw op de eerste verdieping, en in het magazijn achteraan een wellness, atelierruimte/office. Het gedeelte magazijn wordt voor een stuk ontpit.

Er zijn reeds 19 studio's vergund bij Ter Platen 60.

Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: hotelproject >15 entiteiten
- > CONTEXT: grootschalige nieuwbouw op beeldbepalende locatie aan Ter Platen

ADVIES

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

1. Brandweer

De oplossing met gaanderij aan de achterzijde zorgt ervoor dat de brandweer tot diep in het binnengebied moet. De impact van de brandweeweg zal de kwaliteit van het binnengebied en de onthardingsmogelijkheden sterk impacteren.

Bijkomende verharding in het binnengebied is voor de Kamer niet wenselijk. Ze vraagt om een tweede of derde vluchttrap in het gebouw te integreren, dan is de gaanderij niet noodzakelijk. Bijkomend is de bouwdiepte door de gaanderij te groot, De gaanderij komt tot dicht op de perceelsgrens.

De Kwaliteitskamer vraagt dit aspect verder te onderzoeken en op te nemen met de brandweer.

2. Technische verdieping op dak

Het dak van het volume vormt de vijfde gevel, op de zichtlocatie aan Ter Platen is deze erg belangrijk doordat het volume van veraf zichtbaar zal zijn. De technieken zullen in het open perspectief snel in het zicht staan en het volume verstoren. De Kamer vraagt dat te vermijden, de technieken dienen geïntegreerd te worden in het volume, zowel naar geluidsimpact als visuele impact.

3. Plint

Minder als de helft van het gelijkvloers is levendig qua functie, door de autolift en de kamers. Wanneer de hotelfunctie uitbreidt moet ook daar ruimte gezocht worden voor levendige functie, het kan niet de bedoeling zijn op het maaiveld meer kamers te voorzien.

De Kamer vraagt de toekomstige fase al mee te nemen in het ontwerp. De hele ruimte op het gelijkvloers moet worden getekend en ontworpen. Bijkomend programma moet op de juiste plek worden ingepast. Voor de Kamer moet meer worden ingezet op levendigheid, publieker gerichte functies moeten aan het publieke domein worden geschakeld.

De circulatie lijkt niet te kloppen in functie van de volgende fase, voor de Kamer moet het gebouw ook in de toekomst met uitbreiding goed kunnen functioneren. Er moet beter in beeld worden gebracht hoe zal worden aangesloten en de architectuur logisch blijft, inachtnemend dat geen kamers op het aan de publieke zijde kunnen.

4. Volumetrie en gevelbeeld

Het gebouw heeft een grote breedte en zal een grote impact hebben op het beeld aan de kade. De Kamer volgt dat een ritme en geleiding wordt gezocht vanuit de hotelkamers, wat kan kloppen op deze plek.

Finaal worden twee gebouwdelen voorgesteld, met chaotische opbouw ter hoogte van de ingang. De logica van de gevel wordt echter erg complex door de vele verspringingen en afwijkingen in materialisatie, de logica wordt onderuit gehaald door wat ter hoogte van lift en circulatie gebeurt. Dit gedeelte van de gevel wordt te complex opgebouwd en moet eenvoudiger leesbaar worden gemaakt.

Voor de Kamer moet een consequenter gevelbeeld worden ontworpen, dat vraagt geen afwijkende materialisatie. Het gebouw moet meer gelezen worden als één volume, waardoor het sterker en rustiger zal staan. De inkom vormt een bijzonder moment en zal meer de juiste aandacht krijgen als het geheel rustiger wordt.

De Kwaliteitskamer mist daarnaast de landing van het gebouw op het maaiveld, het gebouw lijkt te zweven doordat de structuur niet doorloopt tot het maaiveld. Hier moet op worden gewerkt.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaande aandachtspunten. Onthardingsmogelijkheden moet zoveel mogelijk worden benut, de impact op het binnengebied voor brandweerontsluiting is te groot. De Kamer adviseert een tweede trappenkern in te passen in het gebouw, ook in functie van fasering en toekomstige uitbreiding. Technieken op het dak zullen het beeld ernstig verstoren, deze moeten in het gebouw worden opgenomen.

De plint moet van voldoende levendigheid worden voorzien, het project moet zich met gerichte functies aanwezig kunnen stellen aan het publiek domein. De volumetrische- en gevelopbouw moeten zo eenvoudig en gericht mogelijk, om een rustig en helder leesbaar geheel te bekomen.

De Kwaliteitskamer adviseert updates met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester af te stemmen, waarna zal worden afgewogen of het project al dan niet een volgende keer wordt voorgelegd ter advisering.

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