



2024_CBS_10966 OMV_2023003911 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040 Gent - samenvatting en bespreking bezwaren

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

ADVIES

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

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;

4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 16 november 2023 in eerste aanleg.

De Stad bracht advies uit op het beroepsschrift in het collegebesluit van 26 september 2024. Daarenboven werd -op vraag van de bouwheer- een 2^{de} openbaar onderzoek georganiseerd dat liep van 11 oktober 2024 tot 9 november 2024. Voorliggend besluit omvat de bespreking van nieuwe bezwaren in het kader van dit 2^{de} openbaar onderzoek.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 9 bezwaren ingediend, geen van deze bezwaren heeft betrekking op het rooilijnplan.

Aangezien in de bezwaren wel nieuwe elementen worden toegevoegd tov het eerdere openbaar onderzoek, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

- Een bezwaarhebber heeft bezorgdheden m.b.t. de natuurwaarden op de site. Er wordt geduid op de aanwezigheid van 3 gewone marters , 1 boommarter en een groene specht op de site. Er wordt gesteld dat dit beschermde diersoorten zijn die hier (de nog onbebouwde loten van de verkaveling) een habitat gevonden hebben.

Bespreking: De Europese Habitatrichtlijn van 1992 geeft aan welke natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten. Binnen het plangebied, noch in de nabije omgeving bevinden zich speciale beschermingszones.

- Bezwaar tegen extra woonentiteiten omdat:

1/ Hoge bebouwingsgraad en bijgevolg hoge bevolkingsdichtheid- dit zou zorgen voor problemen op vlak van

- Kinderopvangprobleem (extra vraag en reeds te weinig aanbod)
- schoolkeuze probleem (extra vraag en reeds te weinig aanbod)
- parkeerprobleem (herneming van bezwaren in 1^{ste} aanleg)
- mobiliteitsproblemen (extra mobiliteit en reeds congestie)
- luchtvervuiling (door nabijheid R40 en hoge bevolkingsdichtheid)
- Groen ruimte problemen (onbebouwde loten worden vandaag gebruikt als ontmoetings- en speelplek voor kinderen en gezinnen uit de buurt)

Bespreking: De uitdagingen mbt aanbod kinderopvang, schoolaanbod, luchtverontreiniging en groene ruimte in de stad worden op stadsniveau aangepakt en kunnen op zich geen aanleiding geven tot het niet kunnen ontwikkelen van loten in een vergunde verkaveling.

Voor de bezwaren op het parkeeraanbod in de wijk en op de site (zowel privaat als op het openbaar domein) wordt verwezen naar de bespreking in 1^{ste} aanleg.

2/ Zware verontreiniging op de gronden (alleen bovenste laag van grond werd gesaneerd, opnieuw omwoelen van de grond omwille van bebouwing zou de vervuilde grond weer naar boven brengen)

Bespreking: Herneming verwerking bezwaren in 1^{ste} aanleg:

'...mbt de historisch vervuilde grond werd volgende bijzondere voorwaarde opgenomen in de vergunning:

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

3/ 'Bouwtechnische bezwaren'

- Schaduw door de nieuwe bebouwing op LOT 6 op een reeks stadstuintjes van de Gentbruggestraat;
- Inkijk van de nieuwe bebouwing op LOT 6 op een reeks stadstuintjes van de Gentbruggestraat;
- De uitzonderlijke bemaling zou leiden tot vernieling van een reeks stadstuintjes aan de Gentbruggestraat.

Bespreking:

-Schaduw van de aangevraagde bebouwing op LOT 6 op stadstuintjes van de Gentbruggestraat: De nieuwe bebouwing zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. De voorgestelde bebouwing situeert zich binnen de voorschriften van het BPA en van de verkaveling en zoekt een evenwicht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

Daarenboven maximaliseert de aangevraagde bebouwing op lot 6 de toegestane bouwenvelophe niet en houdt ruim afstand van achtergelegen stadstuintjes.

Uit het collegebesluit in 1^{ste} aanleg: *'Net zoals bij het gebouw op lot 7 wordt er [op lot 6] gekozen om de voetafdruk van het gebouw te beperken. De verkavelingsvoorschriften laten immers toe om op het gelijkvloers dieper te bouwen. Door de footprint van het gebouw te beperken wordt de openheid aan de achterzijde van het gebouw bewaard én wordt de alzijdigheid van de architectuur ondersteund. Daarenboven wordt een nieuwe groene en trage publieke verbinding tussen het Grote – en het Kleine Wedepad hierdoor gefaciliteerd.'*

Verder is het perceel voldoende ruim en ligt de aangevraagde bebouwing op voldoende afstand van de achtergelegen woningen. De volumes situeren zich aan de noordoostzijde van de bebouwing aan de Gentbruggestraat waardoor het verlies aan zonlicht in de tuintjes uiterst beperkt is.

-Inkijk van de nieuwe bebouwing op LOT 6 op reeks stadstuintjes van de Gentbruggestraat: Het tot op heden onbebouwde perceel wordt door de bewoners van de aanpalende percelen aan de Gentbruggestraat op vandaag reeds gebruikt als doorgang (ontsluiting van de tuin met het Grote Wedepad). Het faciliteren van een openbare ontsluiting (fiets- en wandelpad) aan de achterzijde van deze percelen komt zo ook tegemoet aan de gewenste invulling van dit deel van LOT 6. Daarenboven wordt de private tuin van de nieuwe bebouwing ommuurd waardoor er geen inkijk op maaiveldniveau mogelijk is. Het gebouw houdt ruim afstand van de achterste perceelsgrens en bijgevolg van de achterliggende tuinen.

-‘De uitzonderlijke bemaling zou leiden tot vernieling van reeks stadstuinjes aan de Gentbruggestraat.’

Dergelijke bronbemaling kan een -tijdelijke- impact hebben op het grondwaterpeil in de directe omgeving.

Daarom werd in eerste aanleg de aangevraagde bronbemaling uitvoerig geanalyseerd en werden (op advies van VMM Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)) bijzondere voorwaarden in de vergunning opgenomen om schade aan derden te voorkomen:

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

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

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

*Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt, conform de bemalingsstudie, in de **bijzondere voorwaarden** een peilsturing van de bemaling opgenomen.*

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

Bij de bijzondere voorwaarden mbt de bemaling worden volgende aspecten gereguleerd: controle van zettingen, controle van grondwaterstanden en opgepompte debieten, het beperken van de tijdsduur, het beperken van het debiet en de invloed, lozingen, lozingsnormen en staalname (ivm monitoring mogelijke vervuiling). De deputatie kan deze voorwaarden eveneens opnemen in haar beslissing.

- Diverse bezwaarhebbers vragen om Lot 6 om te vormen naar een groene speelzone.

Besperking: voorliggend lot 6 werd verworven door de Woonmaatschappij Thuispunt Gent. Met deze aangevraagde bebouwing wordt enerzijds de vergunde verkaveling verder ingevuld en wordt anderzijds de opdracht van de Woonmaatschappij, nl. het verwezenlijken van bijkomend huurpatrimonium, gerealiseerd. Deze specifieke bestemming (sociale woningen) voor het lot is vanzelfsprekend door zijn verankering in de voorschriften van de vergunde verkaveling.

Een strook achteraan het perceel wordt door de Woonmaatschappij wel afgestaan aan het openbaar domein om zo de aanpalende percelen (ter hoogte van de tuinen) een groene ontsluiting te geven met het openbaar domein om zo o.a. de connectie tussen de - alle- bewoners van voorliggende verkaveling met aanpalende percelen te faciliteren.

In kader van de beroepsprocedure en gelet op de vernietiging van de gemeenteraadsbeslissing in eerste aanleg, werd door de deputatie ook een gemeenteraadsbeslissing over de nieuwe weg gevraagd. Die beslissing wordt geagendeerd op de gemeenteraad van november 2024 en wordt naderhand aan de vergunningverlenende overheid bezorgd.

CONCLUSIE

Huidig advies is een aanvulling op het reeds uitgebrachte advies van 26 september 2024 in kader van de beroepsprocedure. Het vervangt dit advies niet.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

De bezwaren en opmerkingen uit het tweede openbaar onderzoek met betrekking tot de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_202303911 voor het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling van de heer Geert Debel en THUISPUNT GENT bv, gelegen te Grote Wede lot 6, lot 7, Waterkluiskaai 7 en lot 4, 9040 Gent worden samengevat en geëvalueerd en als addendum op het advies van 26 september 2024 overgemaakt aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_10966 - OMV_2023003911 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 wooneenheden en de bijhorende bronbemaling - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040 Gent - samenvatting en bespreking bezwaren